

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

Résultats annuels 2025

- **Résultats supérieurs aux prévisions et gestion active du portefeuille menant à un faible taux d'endettement (42,8%)**
- **Confirmation du dividende 2025 (payable en 2026)**
- **Projet de regroupement avec Aedifica par le biais d'une offre publique d'échange en cours**

Résultats de Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) supérieurs aux prévisions

- Résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings* et hors effets non récurrents induits notamment par le projet de regroupement avec Aedifica) en augmentation de 0,7% à 246 millions EUR, supérieur aux prévisions
- Résultat net – part du groupe : 213 millions EUR, en augmentation de 150 millions EUR
- Dividende brut pour l'exercice 2025, payable en 2026, confirmé à 5,20 EUR par action

Excellentes performances opérationnelles

- Revenus locatifs bruts de 355 millions EUR (en hausse de près de 3% à portefeuille constant*)
- Taux d'occupation élevé : 98,4%
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 13 ans

Structure financière solide

- Faible ratio d'endettement : 42,8%
- Coût moyen de la dette* très bas : 1,5%
- Rating BBB/Stable/A-2 confirmé par S&P le 25.03.2025 (rapport publié le 16.04.2025, avec une perspective d'amélioration publiée le 04.06.2025 et réitérée le 05.11.2025)
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de 1.031 millions EUR, mobilisables pour de nouvelles opportunités
- 77% du portefeuille consolidé du groupe (6,1 milliards EUR) investis en immobilier de santé
- Portefeuille de bureaux de 925 millions EUR (15%), largement recentré sur le meilleur quartier du Central Business District de Bruxelles
- Évaluation du portefeuille consolidé stabilisée depuis le début de l'exercice
- Investissements bruts : 111 millions EUR
- Désinvestissements: 82 millions EUR
- Six réceptions provisoires réalisées au cours de l'exercice faisant suite à un investissement cumulé de 88 millions EUR réparti sur les dernières années

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

Perspectives 2026

- Budget d'investissement 2026 (investissements bruts de 310 millions EUR et désinvestissements de 110 millions EUR), menant à un taux d'endettement estimé fin 2026 à environ 44%
- Résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS* et hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica) de 6,35 EUR permettant la distribution d'un dividende brut (pour l'exercice 2026, payable en 2027) de 5,20 EUR par action
- Projet de regroupement avec Aedifica par le biais d'une offre publique d'échange en cours

Durabilité

- Cofinimmo améliore son classement dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2025 du Financial Times (classée 4^e parmi 39 entreprises immobilières en Europe et au Royaume-Uni)
- Obtention de dix certifications BREEAM, en immobilier de santé en Finlande, en Espagne et en Allemagne, mais aussi en bureaux
- Renouvellement de la certification 'Great Place To Work™' en Belgique et en Allemagne
- Cofinimmo étend la portée de la certification environnementale ISO 14001 pour y inclure ses activités espagnoles
- EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Gold Award pour la 12^e année consécutive
- Cofinimmo a fait son entrée dans le S&P Global Sustainability Yearbook 2026

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « Un portefeuille tout à la fois concentré sur l'immobilier de santé dans neuf pays et diversifié par type d'actifs, des performances opérationnelles au-dessus de nos prévisions, une structure financière solide, un taux d'endettement conforme à nos objectifs annuels, et une position de leader reconnue en matière de durabilité : autant d'atouts qui nous permettent d'aborder 2026 avec assurance, de continuer à préparer le projet de regroupement avec Aedifica par offre publique d'échange actuellement en cours et de contribuer activement à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe.

En ce début d'année qui sera probablement une transition, il est bon de rappeler que le groupe doit ses excellentes performances à l'enthousiasme, la compétence et l'engagement de toutes ses collaboratrices et de tous ses collaborateurs, qui n'ont pas ménagé leurs efforts pour assurer la performance du groupe. Avec le conseil d'administration, nous tenons à exprimer notre profonde gratitude pour le travail remarquable accompli par les équipes de Cofinimmo. »

* Cofinimmo utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures ou 'APM') au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Cofinimmo dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce communiqué de presse sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans le communiqué de presse y relatif, consultable sur le site internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations) - «Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance au 31.12.2025 ». Les définitions des APM peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

1.	Résumé de l'activité	5
2.	Chiffres clés consolidés	8
2.1.	Données globales	8
2.2.	Données par action – part du groupe	9
2.3.	Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	10
3.	Évolution du portefeuille consolidé	11
4.	Principaux événements intervenus en 2025	13
4.1.	Immobilier de santé en Belgique	13
4.2.	Immobilier de santé en France	13
4.3.	Immobilier de santé aux Pays-Bas	14
4.4.	Immobilier de santé en Allemagne	15
4.5.	Immobilier de santé en Espagne	16
4.6.	Immobilier de santé en Finlande	17
4.7.	Immobilier de santé en Irlande	19
4.8.	Immobilier de santé en Italie	19
4.9.	Immobilier de santé au Royaume-Uni	19
4.10.	Immobilier de réseaux de distribution	19
4.10.1.	Pubstone	20
4.10.2.	Autres - Belgique	20
4.11.	Partenariat public-privé	20
4.12.	Bureaux	20
5.	Événements intervenus après le 31.12.2025	21
5.1.	Immobilier de santé en Belgique	21
5.2.	Immobilier de santé en Allemagne	21
5.3.	Immobilier de santé en Finlande	21
5.4.	Projet de regroupement avec Aedifica	21
6.	Résultats opérationnels	22
6.1.	Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	22
6.2.	Locataires principaux	24
6.3.	Durée résiduelle moyenne pondérée des baux	25
6.4.	Échéancier du portefeuille	25
6.5.	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*	26
7.	Gestion des ressources financières	26
7.1.	Opérations de financement en 2025	27
7.1.1.	Autres opérations de financement depuis le 01.01.2025	27
7.2.	Structure de la dette	27
7.2.1.	Dettes financières non courantes	27
7.2.2.	Dettes financières courantes	28
7.3.	Disponibilités	28
7.4.	Ratio d'endettement consolidé	28
7.5.	Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières	29
7.6.	Coût moyen de la dette* et couverture de taux d'intérêt	29
7.7.	Notation financière	30

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

7.8.	Actions propres	31
8.	Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2025	31
8.1.	Compte de résultats consolidé résumé - Schéma analytique (x 1.000 EUR)	32
8.2.	Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)	35
9.	Portefeuille consolidé au 31.12.2025	37
10.	Prévisions 2026	40
10.1.	Programme d'investissements	40
10.2.	Résultat net des activités clés* et dividende par action	42
11.	Durabilité	43
11.1.	Initiatives en réponse au changement climatique	43
11.2.	Références, notations et certifications	43
12.	Information relative à l'action et aux obligations	45
12.1.	Performance boursière	45
12.2.	Dividende de l'exercice 2025	46
12.3.	Actionnariat	46
13.	Gouvernance d'entreprise	46
13.1.	Projet de regroupement avec Aedifica	47
13.2.	Assemblée générale ordinaire	47
13.3.	Composition des comités du conseil d'administration	47
14.	Principaux risques et incertitudes	47
15.	Calendrier de l'actionnaire	49
16.	Annexes	50
16.1.	Annexe 1 : Résultat global consolidé résumé trimestriel - Schéma arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	50
16.2.	Annexe 2 : Bilan consolidé résumé trimestriel (x 1.000 EUR)	52

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

1. Résumé de l'activité

Depuis plus de 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour objectif permanent de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité ('Caring, Living and Working – Together in Real Estate'). Forte de son expertise, Cofinimmo a consolidé sa position en immobilier de santé en Europe.

La pandémie que le monde a subi ces dernières années a mis en évidence l'importance que revêt le secteur de la santé pour chacun d'entre nous. Par ses investissements, Cofinimmo participe activement à la gestion, à la maintenance, à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé dans neuf pays.

Après des années difficiles, l'immobilier de santé européen en général s'est distingué en bourse au cours de l'exercice 2025, et ceci est encore plus vrai pour Cofinimmo en particulier. Trois périodes se distinguent :

- L'ajustement de la prévision du dividende 2025, payable en 2026, annoncé le 21 février dernier (avant bourse) a été perçu favorablement par les marchés, le cours ayant gagné 8% entre la clôture du 20 février et celle du 2 avril, dans un contexte de regain d'activité M&A au Royaume-Uni ;
- Ensuite, le cours a également affiché une belle performance après l'annonce du 'Liberation Day' par le président Trump (l'immobilier de santé n'étant pas directement affecté par les droits de douane), en grimpant de 13% entre la clôture du 2 avril et celle du 29 avril ;
- Enfin, une accélération du cours s'est marquée à partir du 30 avril et les jours suivants pour se stabiliser à un niveau reflétant le projet de regroupement avec Aedifica par le biais d'une offre publique d'échange (voir les communiqués de presse des 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025, 18.07.2025, 30.09.2025 et 27.10.2025). Après une nouvelle accélération dans les dernières semaines de l'année, le cours de bourse au 31.12.2025 a atteint 79,20 EUR, en croissance de 18% depuis le 29 avril ;
- Au cumul sur l'année 2025, le rendement total brut pour l'actionnaire s'est ainsi élevé à 54%.

Au cours de l'exercice, Cofinimmo a ainsi réalisé des investissements (pour 111 millions EUR), principalement dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Ceci a notamment permis de réceptionner cinq projets de développement en immobilier de santé en Belgique, aux Pays-Bas et en Espagne. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,7 milliards EUR) représentent 77% du portefeuille consolidé du groupe au 31.12.2025, qui atteint 6,1 milliards EUR. Le secteur des bureaux représente quant à lui 925 millions EUR (ou 15% du portefeuille consolidé), largement recentré sur le meilleur quartier du Central Business District (CBD) de Bruxelles (représentant près de trois quarts du portefeuille de bureaux contre 45% au 31.12.2019). À ce titre, Cofinimmo a procédé fin janvier à la réception provisoire de la rénovation complète d'un immeuble de bureaux hors de Bruxelles (à Malines) idéalement situé, bénéficiant désormais d'une performance énergétique bien au-delà des exigences légales actuelles et loué pour 18 ans aux pouvoirs publics (Communauté flamande). Les six réceptions provisoires (en immobilier de santé et en bureaux) font suite à un investissement cumulé de 88 millions EUR réparti sur les dernières années.

Cofinimmo évalue en permanence son portefeuille d'actifs en fonction des points clés de sa stratégie et des opportunités de marché qui se présentent. Dans ce cadre, le groupe a réalisé des désinvestissements qui s'élèvent à 82 millions EUR, participant à hauteur de -1% à la réduction du taux d'endettement entre fin 2024 et fin 2025.

Par conséquent, Cofinimmo a réalisé des investissements nets de 29 millions EUR sur l'exercice 2025.

Cofinimmo adopte depuis plus de 15 ans déjà une politique de durabilité volontariste. Il s'agit d'une véritable priorité pour le groupe qui s'est à nouveau distingué en 2025. Plusieurs labels précédemment attribués ont été renouvelés (Equileap, Sustainalytics, GRESB, ISS ESG et S&P Global CSA). De plus, Cofinimmo a obtenu dix nouveaux certificats BREEAM, en immobilier de santé en Finlande, en Espagne et en Allemagne mais aussi en bureaux (pour le nouveau flagship M10 et pour deux autres immeubles de bureaux). La certification 'Great Place To Work™' a été renouvelée en Belgique et en Allemagne. Le groupe a également amélioré son classement dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2025 du Financial Times (classée 4^e parmi 39 entreprises immobilières en Europe et au Royaume-Uni). Cofinimmo a par ailleurs étendu avec succès la portée de la certification environnementale ISO 14001 en 2025 pour y

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

inclure ses activités espagnoles. Enfin, la société s'est également distinguée par l'attribution d'un nouveau Gold Award pour l'application des EPRA Sustainability Best Practices Recommendations, et ce, pour la 12^e année consécutive.

En matière de financement, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des exercices précédents (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021, 114 millions EUR en 2022, 247 millions en 2023 et près de 75 millions EUR en 2024). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires et de maintenir un coût moyen de la dette* à des niveaux particulièrement faibles. À ce titre, les opérations conclues en 2025 font que les engagements financiers à long terme arrivant à échéance en 2026 sont désormais réduits à 267 millions EUR, contre 781 millions EUR à l'ouverture de l'exercice 2025 (ou 695 millions EUR au terme du troisième trimestre 2025). La plupart des lignes échéant en 2026 (207 millions EUR) ne seront pas refinancées de manière anticipée car elles avaient été conclues à des conditions attractives. Au 31.12.2025, Cofinimmo disposait de 1.031 millions EUR de disponibilité sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie, mobilisables pour de nouvelles opportunités. Par ailleurs, le risque de taux d'intérêt est totalement couvert au 31.12.2025 dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements (coût moyen de la dette* très bas, à 1,5%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (taux d'occupation de 98,4%, revenus locatifs bruts en hausse de près de 3% à portefeuille constant*, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation* à 83,5%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 246 millions EUR au 31.12.2025 (hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica et par la cession d'une créance de location-financement, qui se compensent partiellement et représentent une charge nette de 1,4 million EUR), supérieur aux prévisions¹ (à comparer aux 244 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2024, soit une augmentation de 0,7%), notamment grâce aux effets positifs conjugués de l'indexation des contrats et de l'évolution des charges. Le résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) s'élève à 6,45 EUR (supérieur aux prévisions, et à comparer aux 6,50 EUR du 31.12.2024) et tient compte de l'émission d'actions de 2024 et des désinvestissements récents.

Le résultat net – part du groupe (y compris les effets non récurrents mentionnés ci-dessus) s'élève à 213 millions EUR (soit 5,61 EUR par action) au 31.12.2025, contre 64 millions EUR (soit 1,70 EUR par action) au 31.12.2024. Cette augmentation (+150 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* (+2 millions EUR), couplée aux effets nets des variations de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 31.12.2024 et le 31.12.2025.

Au niveau de l'évaluation du portefeuille consolidé, la variation de juste valeur (hors effet initial des variations de périmètre) sur le 1^{er} trimestre a été positive (mettant fin à neuf trimestres consécutifs de décroissance, qui fut somme toute limitée : 0,5% au 4^e trimestre 2022, 1,7% en 2023 et 1,9% en 2024) et est restée stable sur les 2^e, 3^e et 4^e trimestres 2025.

Avec un taux d'endettement de 42,8% au 31.12.2025 (à comparer à 43,4% au 30.09.2025 et à 42,6% au 31.12.2024), le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/Stable/A-2 a été confirmé par S&P le 25.03.2025 et a fait l'objet d'un rapport publié le 16.04.2025) démontre une forte solvabilité (des informations sur les principaux risques et incertitudes sont données en section 14). De plus, une perspective d'amélioration de rating a été publiée par S&P le 04.06.2025 et réitérée le 05.11.2025 (voir section 7.7).

Les besoins en infrastructures de santé sont en croissance partout en Europe, avec une dynamique spécifique à chaque pays. Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées en section 10.1 ci-dessous (investissements bruts de 310 millions EUR et désinvestissements de 110 millions EUR en 2026), et aussi des désinvestissements réalisés en 2025, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location* de 351 millions EUR (comprenant l'effet des

¹ C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2024, publié le 11.04.2025.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

désinvestissements réalisés en 2025 et prévus en 2026 à hauteur d'environ 9 millions EUR) menant à un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings* et hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica) de 242 millions EUR (contre 246 millions EUR au 31.12.2025), soit 6,35 EUR par action pour l'exercice 2026, compte tenu des effets prorata temporis des désinvestissements réalisés en 2025 et budgétés en 2026 (environ -0,12 EUR par action). Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait d'environ 44% au 31.12.2026. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Ces prévisions (fournies¹ sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés, voir section 14 ci-dessous) permettraient la distribution d'un dividende brut (pour l'exercice 2026, payable en 2027) de 5,20 EUR par action, correspondant à un pay-out de 82% (conforme à la pratique de marché).

Par ailleurs, il est important de noter que le projet de regroupement avec Aedifica par le biais d'une offre publique d'échange est en cours (voir notamment le communiqué de presse du 29.01.2026).

¹ Hors considérations relatives au projet de regroupement avec Aedifica (voir section 13.1).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

2. Chiffres clés consolidés

2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Portefeuille d’immeubles de placement (en juste valeur)	6.085	6.000
(x 1.000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Résultat immobilier	344.343	345.307
Résultat d’exploitation avant résultat sur portefeuille	287.579 ¹	286.823
Résultat net des activités clés – part du groupe*	245.630	243.840
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-9.628	-28.345
Résultat sur portefeuille - part du groupe*	-22.539 ²	-151.606
Résultat net - part du groupe	213.463	63.889
Marge d’exploitation*	83,5% ¹	83,1%
	31.12.2025	31.12.2024
Frais d’exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion* ³	0,92% ¹	0,93%
Durée pondérée résiduelle des baux (en années) ⁴	13	13
Taux d’occupation ⁵	98,4%	98,5%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % ⁶	5,9%	5,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % ⁷	5,6%	5,6%
Ratio d’endettement ⁸	42,8%	42,6%
Coût moyen de la dette* ⁹	1,5%	1,4%
Maturité moyenne de la dette (en années)	3	4

¹ Hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica.

² Y compris les effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica et par la cession d’une créance de location-financement, qui se compensent partiellement et représentent une charge nette de 1,4 million EUR.

³ Valeur moyenne du patrimoine à laquelle est ajoutée la valeur des créances cédées portant sur les immeubles dont les frais d’entretien à charge du propriétaire sont toujours assumés par le groupe au travers de primes d’assurances en garantie totale.

⁴ Jusqu’à la première date de résiliation possible par le locataire.

⁵ Calculé en fonction des loyers réels (hors projets de développement et actifs détenus en vue de la vente) et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants.

⁶ Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées, le tout divisé par la valeur d’investissement du portefeuille (juste valeur majorée des frais d’acquisition), à l’exclusion des projets de développement et des actifs détenus en vue de la vente.

⁷ Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées et diminués des frais directs, le tout divisé par la valeur d’investissement du portefeuille (juste valeur majorée des frais d’acquisition), à l’exclusion des projets de développement et des actifs détenus en vue de la vente.

⁸ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR (dettes financières et autres divisées par le total de l’actif).

⁹ Y compris les marges bancaires.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

2.2. Données par action – part du groupe

(en EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*	6,45¹	6,50
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	-0,25	-0,76
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	-0,59 ²	-4,04
Résultat net – part du groupe – par action	5,61	1,70
Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)		
Actif net par action* (IFRS)	92,20	92,84
Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)		
Actif net dilué par action (IFRS)	92,19	92,81

Les comptes IFRS sont présentés avant affectation. L'actif net par action* du 31.12.2024 comprenait donc le dividende 2024 proposé pour paiement en 2025. La variation de l'actif net par action entre le 31.12.2024 et le 31.12.2025 découle principalement de l'effet du résultat net susmentionné (5,61 EUR par action) et du paiement du dividende.

Les 1.850 actions propres (voir section 7.8) du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2025, car elles ont un impact dilutif.

Les 8.750 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2024, car elles avaient un impact dilutif.

¹ Hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica et par la cession d'une créance de location-financement, qui se compensent partiellement et représentent une charge nette de 1,4 million EUR.

² Y compris les effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica et par la cession d'une créance de location-financement, qui se compensent partiellement et représentent une charge nette de 1,4 million EUR.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	31.12.2025	31.12.2024
EPRA Earnings Per Share (EPS)*	6,45 ²	6,50
Diluted EPRA EPS*	6,45 ²	6,50
(en EUR par action)	31.12.2025	31.12.2024
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	101,39	101,41
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	92,99	93,11
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	95,17	96,62
	31.12.2025	31.12.2024
EPRA Net Initial Yield (NIY)*	5,4%	5,4%
EPRA 'topped-up' NIY*	5,6%	5,6%
EPRA Vacancy Rate*	1,7%	1,5%
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)*	18,4% ³	19,8%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)*	16,3% ³	17,3%
EPRA LTV*	41,9%	42,2%
EPRA LFL	2,9%	1,7%
EPRA Capex (x 1.000.000 EUR) ⁴	131	140

¹ Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques. Le commissaire a vérifié si les données EPRA Earnings Per Share (EPS), EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA), EPRA Net Disposal Value (NDV), EPRA cost ratios, EPRA LTV, EPRA LFL et EPRA Capex étaient calculées conformément aux définitions reprises dans EPRA Best Practices Recommendations et si les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordaient avec les données comptables telles qu'inclues dans les états financiers consolidés audités.

² Hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica et par la cession d'une créance de location-financement, qui se compensent partiellement et représentent une charge nette de 1,4 million EUR.

³ Hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica.

⁴ Investissements en immeubles de placement uniquement. Les variations des actifs financiers non courants et les variations des participations et créances sur entreprises associées ne sont pas comptabilisées ici au 31.12.2024 et au 31.12.2025.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

3. Évolution du portefeuille consolidé

Secteur	Investissements durant l'année 2025	Désinvestis- sements durant l'année 2025	Investissements durant le 4e trimestre de 2025	Désinvestis- sements durant le 4e trimestre de 2025	Juste valeur au 31.12.2025	Référence
en millions EUR					en milliards EUR	
Immobilier de santé	101 ¹	71 ²	40 ³	6	4,7	4.1 - 4.9
Réseaux de distribution et partenariats public-privé	6	11	3	1	0,5	4.10 & 4.11
Bureaux	5	1	3	0	0,9	4.12
TOTAL	111	82	46	7	6,1	/

Cofinimmo a réalisé des investissements nets de 29 millions EUR sur l'exercice 2025. Les montants perçus dans le cadre des désinvestissements détaillés ci-dessus sont en ligne (ou supérieurs dans le cas des transactions réalisées par Pubstone) avec les dernières justes valeurs reflétées dans le dernier bilan publié avant la conclusion des accords (date de 'signing').

La répartition du portefeuille par secteur d'activité, et par sous-secteur, est la suivante :

Secteur / Sous-secteur	Nombre de lits (arrondi)	Juste valeur (%)
Immobilier de santé		77%
Établissements sanitaires ⁴	3.500	11%
Soins primaires ⁵	-	2%
Établissements médico-sociaux ⁶	27.000	62%
Autres ⁷	-	2%
Immobilier de réseaux de distribution⁸		8%
Bureaux⁹		15%

¹ Dont 120 millions EUR en immeubles de placement, -7 millions EUR de variation des actifs financiers non courants et -12 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

² Dont 42 millions EUR en immeubles de placement et 29 millions EUR en participations et créances sur entreprises associées.

³ Dont 56 millions EUR en immeubles de placement et -17 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

⁴ Cliniques de soins aigus, cliniques de réadaptation et cliniques psychiatriques.

⁵ Centres de consultations médicales.

⁶ Maisons de repos et de soins, résidences-services et centres de soins pour personnes handicapées.

⁷ Principalement centres de sport & de bien-être.

⁸ L'immobilier de réseaux de distribution est principalement (94%) constitué du portefeuille Pubstone.

⁹ Les bureaux sont principalement localisés dans le CBD de Bruxelles (72%) et sont partiellement loués aux pouvoirs publics (42%).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

Quant à la ventilation géographique, elle se présente de la manière suivante :

Pays	Juste valeur (%)
Belgique	47%
France	11%
Pays-Bas	10%
Allemagne	15%
Espagne	7%
Finlande	3%
Irlande	2%
Italie	4%
Royaume-Uni	1%

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

4. Principaux événements intervenus en 2025

4.1. Immobilier de santé en Belgique

- **Investissements en 2025 : 10 millions EUR**
- **Investissements durant le 4^e trimestre de 2025 : 3 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2025 : 8 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.12.2025 : 1.597 millions EUR (83 sites)**

Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,6 milliard EUR, 17 millions EUR en participations dans des entreprises associées, et 14 millions EUR de créances de location-financement. Au cours de l'année 2025, Cofinimmo y a investi 10 millions EUR en immeubles de placement dans le cadre de l'exécution de projets de développement et y a désinvesti 8 millions EUR.

Principales réalisations :

– **Désinvestissement de la maison de repos et de soins 'Le Ménil' à Braine-l'Alleud**

En juillet 2025, Cofinimmo a procédé au désinvestissement de la maison de repos et de soins 'Le Ménil' à Braine-l'Alleud (exploitée par Armonea), en Wallonie. Le site date de 1991 et a une superficie totale d'environ 5.400 m². Cette vente représente un montant total d'environ 8 millions EUR hors droits d'enregistrement (soit environ 9 millions EUR droits d'enregistrement inclus).

– **Extension et rénovation de la maison de repos et de soins 'Ten Berge' en Flandre**

Au 4^e trimestre 2025, la première phase du projet d'extension et de rénovation de la maison de repos et de soins 'Ten Berge' à Belsele, annoncé en février 2025, a été réalisée.

4.2. Immobilier de santé en France

- **Investissements en 2025 : 5 millions EUR**
- **Investissements durant le 4^e trimestre de 2025 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements en 2025 : 13 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 4^e trimestre de 2025 : 6 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 31.12.2025 : 667 millions EUR (53 sites)**

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 667 millions EUR et des créances de location-financement pour 20 millions EUR. Au cours de l'année 2025, Cofinimmo y a investi 5 millions EUR en immeubles de placement et y a désinvesti 13 millions EUR.

Principales réalisations :

– **Désinvestissement d'un site de santé**

En janvier 2025, Cofinimmo a cédé un actif de santé à Louviers (vide, anciennement exploité par Emeis), dans le département de l'Eure, en région Normandie. Ce désinvestissement représente un montant total de 1 million EUR. Cet immeuble figurait au bilan du 31.12.2024 parmi les actifs non courants détenus en vue de la vente.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

– **Désinvestissement de la clinique de réadaptation ‘Institut Hélios Marin’ à Hyères**

En juillet 2025, Cofinimmo a procédé au désinvestissement de la clinique de réadaptation¹ ‘Institut Hélios Marin’ à Hyères. Le site a une superficie totale d’environ 13.000 m². Cette vente représente un montant total d’environ 6 millions EUR (montant arrondi identique avec et sans droits d’enregistrement).

– **Désinvestissement d’une clinique de réadaptation à Belloy-en-France**

Au 4^e trimestre 2025, Cofinimmo a cédé une clinique de réadaptation¹ à Belloy-en-France (exploitée par Emeis), dans le département du Val d’Oise, en région Île-de-France. Ce désinvestissement s’élève à plus de 2 millions EUR (montant arrondi identique avec et sans droits d’enregistrement).

– **Désinvestissement d’une maison de repos et de soins à Cuxac**

Au 4^e trimestre 2025, Cofinimmo a cédé une maison de repos et de soins² à Cuxac (exploitée par Philogeries), dans le département de l’Aube, en Languedoc-Roussillon. Ce désinvestissement s’élève à plus de 2 millions EUR (montant arrondi identique avec et sans droits d’enregistrement).

4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- **Investissements en 2025 : 6 millions EUR**
- **Investissements durant le 4^e trimestre de 2025 : 3 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2025 : 21 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 31.12.2025 : 487 millions EUR (43 sites)**

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d’immobilier de santé pour une juste valeur de 487 millions EUR. Au cours de l’année 2025, Cofinimmo y a investi 6 millions EUR en immeubles de placement et y a désinvesti 21 millions EUR.

Principales réalisations :

– **Réception provisoire d’une maison de repos et de soins à Vlijmen**

Le projet de développement annoncé à Vlijmen en septembre 2023 a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.02.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 30 lits répartis sur une superficie totale d’environ 2.100 m². Le budget d’investissement pour le terrain et les travaux s’est élevé à environ 9 millions EUR. Le bail de type double net a une durée de 15 ans avec l’opérateur Martha Flora (groupe DomusVi). Le loyer sera indexé sur base de l’indice néerlandais des prix à la consommation. Le site bénéficie d’une performance énergétique de niveau A+++.

– **Désinvestissement de deux sites de santé à Voorschoten et Almere**

Cofinimmo a finalisé le désinvestissement de deux sites de santé à Voorschoten (Hollande-Méridionale) et Almere (Flevoland). Ces ventes représentent un montant total d’environ 5 millions EUR (montant arrondi identique avec et sans droits d’enregistrement).

¹ En France, ‘clinique de Soins Médicaux et de Réadaptation’.

² En France, ‘EHPAD’ (établissement d’hébergement pour personnes âgées dépendantes)

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

– **Désinvestissement de trois actifs de santé à Tiel, Velp et Weesp**

Dans le courant des mois de mai et juin, Cofinimmo a procédé au désinvestissement de trois actifs de santé aux Pays-Bas. Le prix de vente de l'ensemble de ces immeubles s'élève à plus de 12 millions EUR hors droits d'enregistrement (soit environ 13 millions EUR droits d'enregistrement compris).

Nom	Localisation	Année ¹	Superficie (approx.) en m ²
Hof van Arkel / Hoogeindestraat 2	Tiel	2012	1.400
Kastanjehof	Velp	2012	1.400
Regionaal Medisch Centrum	Weesp	1991 (2019)	2.600

4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- Investissements en 2025 : 38 millions EUR
- Investissements durant le 4^e trimestre de 2025 : 21 millions EUR
- Désinvestissements en 2025 : 29 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 31.12.2025 : 936 millions EUR (59 sites)

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 936 millions EUR. Au cours de l'année 2025, Cofinimmo y a investi 38 millions EUR, principalement en immeubles de placement (51 millions EUR), après prise en compte d'une variation de -12 millions EUR des participations et créances sur entreprises associées, et y a désinvesti 29 millions EUR en participations et créances sur entreprises associées.

Principales réalisations :

– **Projets de campus de soins éco-responsables en Rhénanie-du-Nord-Westphalie**

À la fin du mois d'avril, Cofinimmo a cédé sa participation résiduelle de 25% dans la société qui détient le campus de soins éco-responsable d'Erfstadt, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. À cette occasion, Cofinimmo a récupéré la totalité des 27 millions EUR reconnus sous forme de participation mise en équivalence et de créances dans le bilan au 31.12.2024 mentionnés dans le communiqué de presse du 21.02.2025 (section 4.4), ainsi que d'autres montants accessoires.

Pour rappel (voir en section 1.4.4 du communiqué de presse du 25.07.2025), un projet de développement de campus de soins éco-responsable a été annulé en juillet 2024 (situé à Wuppertal pour lequel 2 millions EUR avaient déjà été exposés et devaient encore être récupérés). À la fin du mois d'avril 2025, le montant déjà exposé a été récupéré, et la participation dans la société (mise en équivalence) qui développe l'immeuble a été réduite à 25% (contre 99,996% précédemment) avant d'être totalement cédée mi-janvier 2026.

Au sujet des deux autres projets de campus de soins éco-responsables encore en cours de construction (voir en section 4.4 du communiqué de presse du 24.10.2025) :

- Alsdorf : fin décembre 2025, le groupe Cofinimmo a pris le contrôle de la société (désormais consolidée) portant ce projet (déjà détenue à 99,996% par le groupe avant cela et mise en équivalence), qui devrait être réceptionné dans le courant de l'exercice 2026 ;
- Bocholt : la participation du groupe Cofinimmo dans la société portant ce projet (détenue à 99,996% par le groupe et mise en équivalence, cette société étant contrôlée par le développeur) a été cédée début janvier 2026.

Ces deux transactions font l'objet de différends avec l'ancien partenaire de Cofinimmo. Les effets de ces deux transactions se marquent sur la ligne 'XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises'.

¹ Année de construction (dernière rénovation)

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

4.5. Immobilier de santé en Espagne

- **Investissements en 2025 : 27 millions EUR**
- **Investissements durant le 4^e trimestre de 2025 : 5 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 31.12.2025 : 445 millions EUR (31 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient au 31.12.2025 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 445 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 40 millions EUR de créances de location-financement. Le groupe compte ainsi à cette date, 38 maisons de repos et de soins en exploitation (31 immeubles de placement comptant environ 4.840 lits, et 7 location-financement comptant 935 lits) ainsi que 10 projets de construction et une réserve foncière. Ceci représentera à terme un investissement cumulé d'environ 520 millions EUR pour environ 7.240 lits. Au cours de l'année 2025, Cofinimmo y a investi 27 millions EUR, principalement en immeubles de placement dans le cadre de l'exécution de projets de développement, après prise en compte d'une variation de -7 millions EUR des actifs financiers non courants (cette variation correspond à des acomptes payés de 2021 à 2024 reconnus en actifs financiers non courants à ce moment-là, puis transférés en 2025 vers les immeubles de placement à la suite de la livraison de l'immeuble concerné). Des litiges croisés opposent Cofinimmo et son ancien partenaire, notamment au sujet de plusieurs projets dont Cofinimmo a repris le contrôle direct.

Principales réalisations :

– Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Vicálvaro (Madrid)

Le projet de développement à Vicálvaro, annoncé le 20.09.2021, a été réceptionné et le bail a pris effet le 28.01.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 132 lits répartis sur une superficie totale d'environ 5.300 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 11 millions EUR. Le bail de type double net a une durée de 25 ans avec l'opérateur Amavir. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A.

– Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Maracena (Andalousie)

Le projet de développement à Maracena, annoncé le 22.11.2022, a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.07.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 180 lits répartis sur une superficie totale d'environ 9.100 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 13 millions EUR. Le bail de type triple net a une durée de 30 ans avec l'opérateur Grupo REIFS. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A et est en cours de certification BREEAM New Construction Excellent.

– Six maisons de repos et de soins en exploitation changent d'opérateur de Clece à Emera

Au cours des 2^e et 3^e trimestres de 2025, l'exploitation de certains sites a été transférée de Clece à Emera (qui gère déjà la maison de repos et de soins Legazpi à Madrid depuis 2022), et ce, pour six maisons de repos et de soins en exploitation situées à Vigo, Oleiros, Castellón, Carthagène, Lérida et Tarragone. Par ailleurs, Emera assumera les responsabilités opérationnelles de trois projets de développement à Murcia et Majorque, en plus de celui de El Cañaveral. À ce jour, Clece n'exploite plus de site appartenant à Cofinimmo. Ce changement d'opérateur fait suite à une décision stratégique de Clece de recentrer ses activités de soins aux personnes âgées en Espagne. Ce transfert a été réalisé de commun accord entre Cofinimmo et Clece, ce qui garantit le maintien des termes contractuels relatifs aux actifs concernés.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

– **Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Dos Hermanas**

Le projet de développement à Dos Hermanas, annoncé le 28.04.2023, a été réceptionné et le bail a pris effet le 24.11.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 135 lits répartis sur une superficie totale d'environ 7.700 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 13 millions EUR. Le bail de type triple net a une durée de 30 ans avec l'opérateur Grupo REIFS. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A et a obtenu une certification BREEAM New Construction Excellent.

4.6. Immobilier de santé en Finlande

- **Investissements en 2025 : 12 millions EUR**
- **Investissements durant le 4^e trimestre de 2025 : 7 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 31.12.2025 : 166 millions EUR (16 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée en Finlande en novembre 2020 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 166 millions EUR. Au cours de l'année 2025, Cofinimmo y a investi 12 millions EUR en immeubles de placement dans le cadre de projets de développement.

Principales réalisations :

Au cours de l'exercice, Cofinimmo a procédé à de nombreux investissements en Finlande, reflétés dans le tableau ci-dessous et commentés plus bas. Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement des chantiers. Les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation et les rendements locatifs bruts s'élèveront à environ 7%.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

Localisation	Pipeline (en MEUR)	Superficie (en m²)	Capacité	Bail	Fin des travaux	Opérateur	Statut de la convention
1. Rovaniemi	8	2.600	63 lits (MRS ¹)	15 ans NN	T4 2026	Esperi Care Oy	Clôturée (construction en cours)
2. Järvenpää	4	1.100	30 lits (soins adaptés au handicap)	15 ans NN	T1 2026	Esperi Care Oy	Clôturée (livré en février 2026)
3. Oulu	4	1.200	33 lits (MRS ¹)	15 ans NN	T4 2026	Esperi Care Oy	Clôturée (construction en cours)
4. Joensuu	3	1.000	23 lits (soins adaptés au handicap)	15 ans NN	T4 2026	Esperi Care Oy	Clôturée (construction en cours)
5. Lappeenranta	3	800	19 lits (soins adaptés au handicap)	15 ans NN	T1 2027	Esperi Care Oy	Clôturée (construction en cours)
6. Oulu	6	1.700	32 lits (soins adaptés au handicap)	20 ans NN	T4 2026	Fondation nationale finlandaise	Clôturée en janvier 2026 (construction en cours)
7. Järvenpää	9	2.700	57 appartements (MRS – soins légers) ¹	20 ans NN	T2 2027	Nonna Group	Signée
8. Hämeenlinna	9	2.700	57 appartements (MRS – soins légers) ¹	20 ans NN	T2 2027	Nonna Group	Signée
TOTAL	46	13.800	200 lits et 114 appartements				

– **Acquisition de deux actifs de santé en construction à Rovaniemi et Järvenpää**

En juillet 2025, Cofinimmo a fait l'acquisition (auprès de la société cotée en bourse Toivo Group Oy) de 100% des actions des sociétés qui détiennent deux actifs de santé en construction en Finlande. Le premier actif, une maison de repos et de soins, est actuellement en construction à Rovaniemi, la capitale de la Laponie. La région de Rovaniemi compte environ 64.000 habitants. L'immeuble sera réservé aux personnes âgées ayant besoin de soins lourds. Le second actif est actuellement en construction à Järvenpää, une ville d'environ 47.000 habitants située dans la province de Finlande Méridionale, qui fait partie de la région métropolitaine d'Helsinki (1.600.000 habitants). Le complexe sera réservé aux patients en situation de handicap physique ou mental. La combinaison de fenêtres triple vitrage avec châssis en aluminium et stores, d'une isolation performante des murs, de panneaux solaires, d'un système de chauffage géothermique et de l'éclairage LED permettra de réduire l'intensité énergétique des bâtiments, pour lesquels une performance énergétique de niveau A est visée.

– **Acquisition d'un actif de santé en construction à Oulu**

En novembre 2025, Cofinimmo a fait l'acquisition (auprès de la société cotée en bourse Toivo Group Oy) de 100% des actions de la société qui détient une maison de repos et de soins éco-responsable en construction à Oulu, la quatrième plus grande ville de Finlande, compte environ 220.000 habitants et sa population devrait croître de 14 % d'ici à 2040. L'immeuble sera réservé aux personnes âgées ayant besoin de soins lourds. Le site est localisé dans une zone résidentielle à 8 km à l'est du centre-ville de Oulu. Les derniers standards en matière de durabilité tels qu'un système de chauffage géothermique, des panneaux solaires, des fenêtres triple vitrage avec stores, une isolation performante

¹ MRS – Maison de repos et de soins

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

des murs et de l'éclairage LED permettront de réduire considérablement l'intensité énergétique du bâtiment, pour lequel une performance énergétique de niveau A est visée.

– **Acquisition de deux actifs de santé à Joensuu et Lappeenranta, et signature d'une convention sous seing privé pour acquérir trois autres projets de développement à Oulu, Järvenpää et Hämeenlinna**

En décembre 2025, le groupe Cofinimmo a finalisé l'acquisition (auprès de la société cotée en bourse Toivo Group Oy) de 100% des actions des sociétés qui développent deux établissements de soins pour personnes en situation de handicap. Les deux actifs sont actuellement en construction à Joensuu (Finlande orientale) et Lappeenranta (Finlande méridionale), dont la population s'élève à environ 75.000 et 73.000 habitants respectivement. Les établissements seront également réservés aux personnes en situation de handicap. De plus, Cofinimmo a signé une convention sous seing privé avec Rakennusliike Lapti Oy en vue d'acquérir, sous certaines conditions, les sociétés qui développeront un établissement de soins pour personnes en situation de handicap à Oulu (cette acquisition a entre-temps été finalisée, en janvier 2026 - voir section 5.3) et deux maisons de repos et de soins à Järvenpää et Hämeenlinna. Les derniers standards en matière de durabilité tels que des panneaux solaires, des fenêtres triple vitrage avec stores, une isolation performante des murs et un éclairage LED permettront de réduire considérablement l'intensité énergétique des bâtiments, pour lesquels une performance énergétique de niveau A est visée. Outre ce qui précède, l'établissement de soins pour personnes en situation de handicap situé à Oulu sera équipé d'un système de chauffage géothermique et de bornes de chargement pour véhicules électriques, ce qui permettra à Cofinimmo de viser une certification BREEAM In-Use Excellent pour cet immeuble.

4.7. Immobilier de santé en Irlande

▪ **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 31.12.2025 : 100 millions EUR (8 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée en Irlande en janvier 2021 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 100 millions EUR.

4.8. Immobilier de santé en Italie

▪ **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 31.12.2025 : 216 millions EUR (8 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée en Italie en mai 2021 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 216 millions EUR.

4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni

▪ **Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 31.12.2025 : 68 millions EUR (3 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée au Royaume-Uni en juillet 2021 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 68 millions EUR.

4.10. Immobilier de réseaux de distribution

- **Investissements en 2025 : 6 millions EUR**
- **Investissements durant le 4^e trimestre de 2025 : 3 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2025 : 7 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 4^e trimestre de 2025 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.12.2025 : 479 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 479 millions EUR. Au cours de l'année 2025, Cofinimmo y a investi 6 millions EUR et désinvesti pour 7 millions EUR.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

4.10.1. Pubstone

– Vente de 27 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone

Au cours de l'année 2025, le groupe Cofinimmo a vendu 27 cafés et restaurants des portefeuilles Pubstone BE et NL pour un montant total de plus de 9 millions EUR, supérieur à la dernière juste valeur des actifs déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords (date de 'signing').

4.10.2. Autres - Belgique

Deux actifs ont été alloués à ce secteur depuis le 30.09.2021 ; il s'agit de la réserve foncière Tenreuken située à Bruxelles et du commissariat de la police fédérale situé Kroonveldlaan 30 à Termonde.

4.11. Partenariat public-privé

▪ Désinvestissements en 2025 : 4 millions EUR

Cofinimmo investit également dans des immeubles à usage très spécifique en Belgique, à travers des partenariats public-privé (PPP), comptabilisés sous forme de location-financement. À ce jour, ceux-ci comptent six contrats portant sur des actifs en exploitation (dont cinq logés dans Cofinimmo SA, et un logé dans la société FPR Leuze SA, détenue à 100% par Cofinimmo SA).

– Désinvestissement d'un bureau de police

Cofinimmo a cédé un actif de son portefeuille de partenariats public-privé (PPP), comptabilisé sous forme de location-financement) situé Prins Boudewijnlaan 43a à Edegem, dans la province d'Anvers (Belgique). L'immeuble de bureaux date de 2008 et a été construit sur mesure pour les services de police de la zone HEKLA (Hove-Edegem-Kontich-Lint-Aartselaar). Il a une superficie totale d'environ 3.800 m² et est entièrement loué. Le montant obtenu à la suite de cette cession s'élève à environ 7 millions EUR et est supérieur de 3 millions EUR à la valeur de la créance dans le dernier bilan publié avant la transaction. Cette plus-value réalisée est présentée sur la ligne 'XX. Revenus financiers' dans le schéma officiel du compte de résultats défini par l'arrêté royal du 13.07.2014 (voir section 16.1) et en 'Autre résultat sur portefeuille' dans le schéma analytique (voir section 8.1).

4.12. Bureaux

- Investissements en 2025 : 5 millions EUR**
- Investissements durant le 4^e trimestre de 2025 : 3 millions EUR**
- Désinvestissements en 2025 : 1 million EUR**
- Portefeuille immobilier de bureaux au 31.12.2025 : 925 millions EUR (25 sites)**

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 0,9 milliard EUR, pour près de trois quarts dans la zone de Bruxelles CBD. Au cours de l'année 2025, Cofinimmo y a investi 5 millions EUR. Au 31.12.2025, la filiale Cofinimmo Offices avait un bilan d'un total de 1,0 milliard EUR, des capitaux propres de 0,7 milliard EUR et un ratio d'endettement de l'ordre de 26%.

Principales réalisations :

- Réception provisoire de la rénovation de l'immeuble de bureaux Stationsstraat 110 – Malines dans le secteur 'Autres'**

La rénovation complète de cet immeuble de bureaux de près de 15.000 m² loué à 'Het Facilitair Bedrijf' (Communauté flamande) a été réceptionnée fin janvier 2025. Après travaux, sa performance énergétique est bien au-delà des

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

exigences légales actuelles, grâce à d'importantes améliorations énergétiques, à l'accent mis sur la circularité des matériaux et à la rénovation complète des espaces intérieurs. Le site, pour lequel Cofinimmo envisage de recevoir les labels de durabilité belges 'GRO Excellent' et Accessibilité A+, offre également d'excellentes options de mobilité en transports publics, à vélo, à pied et en voiture. Un renouvellement de bail de 18 ans a été signé avec le locataire et le loyer sera indexé sur base de l'indice belge des prix à la consommation.

5. Événements intervenus après le 31.12.2025

5.1. Immobilier de santé en Belgique

– Désinvestissement d'une maison de repos et de soins à Bruxelles

Le 28.01.2026, Cofinimmo a finalisé le désinvestissement de la maison de repos et de soins Prince Royal, située rue Keyenveld 58 à 1050 Bruxelles, dont le 'signing' (sous conditions suspensives importantes) a eu lieu en décembre 2025 (ce dossier de désinvestissement ne figurait bien évidemment pas dans les montants mentionnés en section 2 du communiqué de presse du 18.12.2025 portant sur les désinvestissements 2025). Le site date de 2015, a une superficie totale d'environ 6.200 m² et compte 88 lits.

Les montants perçus à cette occasion sont en ligne avec la dernière juste valeur reflétée dans le dernier bilan publié avant la conclusion de l'accord. Cette transaction a été effectuée de commun accord avec Emeis Belgium.

5.2. Immobilier de santé en Allemagne

– Projets de campus de soins éco-responsables en Rhénanie-du-Nord-Westphalie

En janvier 2026, Cofinimmo a cédé ses participations dans les sociétés qui développent les campus de soins éco-responsable de Bocholt et de Wuppertal (voir section 4.4 ci-dessus).

5.3. Immobilier de santé en Finlande

– Finalisation de l'acquisition de la société développant un établissement de soins à Oulu

Comme annoncé dans le communiqué de presse du 18.12.2025 (voir section 4.6), le groupe a finalisé en janvier 2026 l'acquisition de 100% des actions de la société qui développera un établissement de soins pour personnes en situation de handicap à Oulu.

– Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Järvenpää

Le projet de développement à Järvenpää, annoncé en juillet 2025 (voir section 4.6), a été réceptionné et le bail a pris effet le 02.02.2026.

5.4. Projet de regroupement avec Aedifica

Le projet de regroupement avec Aedifica par le biais d'une offre publique d'échange est en cours (voir section 13.1).

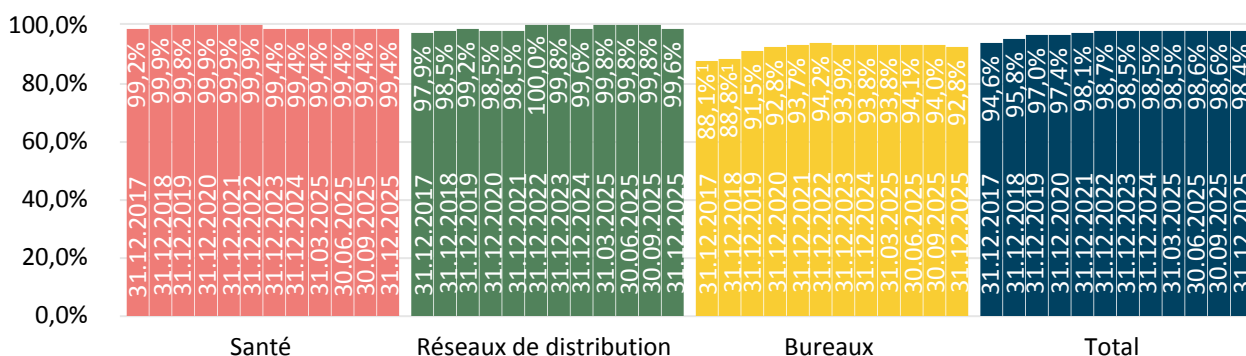
INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

6. Résultats opérationnels

6.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)

Le taux d'occupation au 31.12.2025 s'élève à 98,4% (contre 98,5% au 31.12.2024). Il est calculé sur base des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, des valeurs locatives estimées par les experts évaluateurs indépendants et ventilé ci-dessous par secteur d'activité :



Pour rappel, Cofinimmo recueille des données sur la performance des opérateurs de santé et les compare avec sa base de données et avec les données de marché lorsque celles-ci sont disponibles. Les données provenant des opérateurs, de consultants spécialisés en santé et des observations réalisées par Cofinimmo sont compilées tout au long de l'année. Ces données sont ensuite validées au cours de l'été de l'année suivante. Le taux d'occupation sous-jacent s'applique à la majorité des établissements médico-sociaux ('care centres') et des établissements sanitaires ('cure centres') qui représentaient près de 95% des immeubles de santé de Cofinimmo à fin 2025. Pour les actifs pertinents des pays et des opérateurs pour lesquels Cofinimmo a pu recueillir et utiliser les données (voir couverture du périmètre dans le tableau ci-dessous), les taux d'occupation sous-jacents atteignaient déjà 84% (ou plus) à fin 2022, montrant une nette amélioration par rapport au niveau de 2021 affecté par le COVID-19. En 2023, cette amélioration s'est poursuivie avec, à l'exception de l'Allemagne, des taux d'occupation sous-jacents en croissance et supérieurs à 90%. La moyenne atteint même 92% pour le portefeuille pertinent de Cofinimmo, dont les taux d'occupation sont généralement supérieurs à la moyenne du marché dans tous les pays où le groupe est présent. Cette amélioration constatée en 2023 et 2024 s'est poursuivie en 2025 (les données présentées ci-après pour 2025 sont des estimations préliminaires à confirmer l'été prochain). À des fins illustratives, Cofinimmo a ajouté des données de marché tirées des différentes sources disponibles (en Allemagne elles ne sont pas disponibles chaque année et elles sont inexistantes en Italie). Dans ce cadre, l'occupation sous-jacente des sites pertinents d'immobilier de santé est fournie dans le tableau ci-après :

¹ Le secteur 'autres' a été transféré vers le secteur 'bureaux' au 01.01.2019. Le taux d'occupation des bureaux aurait été de 89,1% au 31.12.2018 et de 88,3% au 31.12.2017 avec ce transfert.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

Pays	Taux d'occupation														
	Données de marché ¹					Portefeuille pertinent de Cofinimmo ²					Couverture du périmètre ³				
	2021	2022	2023	2024	2025	2021 ⁴	2022 ⁴	2023 ⁴	2024 ⁴	e2025 ⁵	2021	2022	2023	2024 ⁶	e2025
Belgique	90%	89%	92%	93%	n/a ⁶	87%	92%	94%	95%	93%	100%	100%	100%	100%	100%
France	89%	87%	89%	90%	n/a ⁶	89%	91%	91%	91%	92%	91%	92%	96%	99%	100%
Pays-Bas	93%	95%	94%	93%	n/a ⁶	n/a	94%	94%	96%	95%	n/a	36%	36%	34%	100%
Allemagne	88%	n/a ⁷	89%	n/a ⁷	n/a ⁶	85%	85%	84%	86%	88%	100%	100%	98%	98%	100%
Espagne	88%	91%	n/a ⁵	92%	n/a ⁶	84%	92%	94%	95%	96%	100%	100%	100%	100%	100%
Finlande	88%	87%	86%	86%	n/a ⁶	n/a ⁸	95%	99%	98%	96%	n/a ⁸	100%	100%	100%	100%
Irlande	83%	84%	89%	92%	n/a ⁶	92%	93%	94%	96%	96%	100%	100%	100%	100%	100%
Italie	n/a ⁷	n/a ⁷	n/a ⁷	89%	n/a ⁶	59%	84%	93%	97%	97%	100%	100%	100%	63%	100%
Royaume-Uni	79%	83%	86%	90%	n/a ⁶	94%	96%	97%	97%	94%	100%	100%	100%	100%	100%
TOTAL						86%	90%	92%	92%	93%	98%⁹	94%	93%	92%	100%

¹ Sources : autorités publiques, organisations paraétatiques, organisations sectorielles, courtiers, information économique interne. Taux d'occupation financier (basé sur le nombre de jours facturés aux résidents) pour la Belgique et la France, taux d'occupation physique pour les autres zones géographiques.

² Moyenne pondérée, calculée sur un échantillon composé d'actifs pertinents pour cet indicateur opérationnel (majorité des établissements médico-sociaux ('care centres') et des établissements sanitaires ('cure centres'), après la phase de démarrage, à l'exception des actifs en fin de vie opérationnelle, des actifs nouvellement acquis ou livrés, ou encore en restructuration ou en développement (en cours ou prévu).

³ Pourcentage des actifs pertinents pour lesquels les données ont été recueillies par rapport au total des actifs pertinents, en loyers contractuels.

⁴ Informations principalement basées sur des taux d'occupation financiers.

⁵ Données réelles disponibles au cours de l'été de l'année suivante.

⁶ Ensemble de données en cours de collecte et/ou en voie de finalisation.

⁷ Informations non disponibles (par exemple : taux d'occupation du marché allemand disponible tous les deux ans).

⁸ Seulement un actif récent encore en phase de démarrage.

⁹ Excluant les pays ne disposant pas de données.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

6.2. Locataires principaux

Au 31.12.2025, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (environ 210 locataires ou exploitants) dont plus de 70 groupes d'exploitants-locataires en immobilier de santé.

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Clariane	16%	9
AB InBev	9%	10
Colisée	8% ¹	13
Secteur public	7%	8
DomusVi	5%	12
Top 5 des locataires	45%	10
Emeis	5% ²	12
Care-Ion	4%	22
Croix-Rouge française	3%	7
Stella Vitalis	3%	22
Aspria	3%	21
Top 10 des locataires	62%	12
Top 20 des locataires	75%	13
Autres locataires	25%	10
TOTAL	100%	13

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 42% du portefeuille.

¹ Dont 7,3% en Belgique (sous l'enseigne Armonea). Le solde étant réparti de manière égale entre la France et l'Italie. Voir aussi la section 14 sur les principaux risques et incertitudes ci-après.

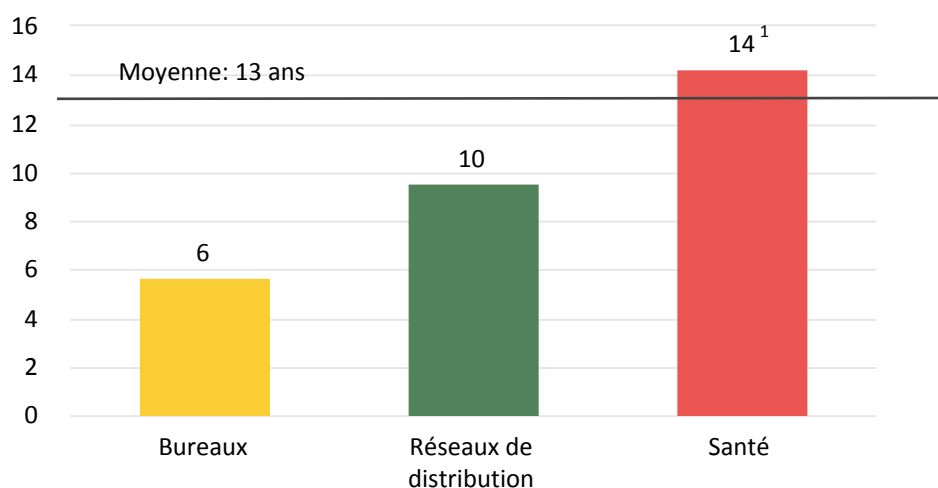
² Dont 1,2% en France, 1,6% en Belgique, 1,8% en Allemagne et 0,3% en Espagne. De plus, le groupe Aldea, dans lequel Cofinimmo possède une participation de 26,3%, détient 9 sites loués à Emeis en Belgique représentant approximativement moins de la moitié de ses loyers.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

6.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

Compte tenu des options de break, la durée résiduelle moyenne pondérée des baux s'élève à 13 ans pour le portefeuille consolidé et à 14 ans pour le portefeuille d'immobilier de santé, comme indiqué dans le graphique ci-dessous:



Si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires devaient rester dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux, la durée résiduelle moyenne pondérée des baux s'élèverait aussi à 13 ans.

6.4. Échéancier du portefeuille

Baux > 9 ans	65,5%
Immobilier de santé	53,9%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,3%
Bureaux	2,3%
Baux 6-9 ans	16,6%
Immobilier de santé	13,1%
Bureaux	3,4%
Baux < 6 ans	17,9%
Bureaux	9,3%
Immobilier de santé	8,1%
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,5%

Au total, 66% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

¹ Pour le secteur 'Santé', la durée résiduelle moyenne pondérée des baux en années par pays se présente comme suit : Belgique (16), France (7), Pays-Bas (10), Allemagne (18), Espagne (20), Finlande (16), Irlande (12), Italie (5) et Royaume-Uni (31).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*

	Revenus locatifs bruts au 31.12.2025 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.12.2024 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	266,9	264,0	+1,1%	+2,8%
Bureaux	52,9	59,9	-11,7%	+2,8%
Immobilier de réseaux de distribution	34,9	34,6	+0,8%	+3,2%
PORTEFEUILLE TOTAL	354,7	358,5	-1,1%	+2,9%

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint -1,1% en raison des variations de périmètre. À portefeuille constant* (like-for-like), le niveau des loyers est en hausse de près de 3% (+2,9%) entre le 31.12.2024 et le 31.12.2025 : l'effet positif des nouvelles locations (+0,6%) et de l'indexation (+2,7% au total, comprenant notamment +2,7% pour l'immobilier de santé dont +3,0% par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-0,4%) et des renégociations (-0,1%).

7. Gestion des ressources financières

La stratégie financière de Cofinimmo se caractérise par une diversification de ses sources de financement, un appel régulier aux marchés des capitaux, un taux d'endettement proche de 45% et une optimisation de la durée et du coût de son financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs de durabilité (voir chapitre Stratégie du document d'enregistrement universel 2024 publié le 11.04.2025). L'endettement de Cofinimmo était à la fin de 2025 composé principalement (environ 74%) de financements durables souscrits ces dernières années.

La dette et les lignes de crédit confirmées du groupe ne sont soumises à aucune clause de remboursement anticipé ou de variation de marge liée à sa notation financière. Elles sont généralement sujettes à des conditions concernant :

- le respect de la réglementation SIR ;
- le respect des niveaux de ratio d'endettement et de couverture des charges financières par le cash-flow ;
- la juste valeur du portefeuille immobilier.

Au 31.12.2025 et tout au long de la période ayant débuté le 01.01.2025, ces ratios ont été respectés. Par ailleurs, aucun défaut de paiement sur les contrats d'emprunts et aucune violation des termes de ces mêmes contrats ne sont attendus dans les 12 mois à venir. Le non-respect d'un de ces ratios ou de certaines obligations découlant des contrats d'emprunts entraînerait, après une période de recours, un défaut sur le contrat d'emprunt ainsi que l'exigibilité des montants perçus au titre du contrat d'emprunt.

Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des exercices précédents (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021 et de 114 millions EUR en 2022) et a continué sur cette voie en 2023 (augmentations de capital cumulées de 247 millions EUR et nouveaux financements pour un total de 230 millions EUR) et en 2024 (augmentation de capital de 75 millions EUR et 365 millions EUR de nouveaux financements bancaires). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires et de maintenir un coût moyen de la dette* à des niveaux particulièrement faibles. Les différentes opérations réalisées depuis début 2025 sont décrites ci-dessous.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

7.1. Opérations de financement en 2025

7.1.1. Autres opérations de financement depuis le 01.01.2025

7.1.1.1. Évolution de l'ensemble des financements

Cofinimmo a continué de gérer de manière proactive ses échéances financières, et a obtenu 185 millions EUR de nouveaux crédits à long terme et prolongé d'un an un montant cumulé de 494 millions EUR :

- 31.03.2025: Prolongation d'une ligne de crédit d'un montant total de 100 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2030 ;
- 16.07.2025 : Refinancement et augmentation de 10 millions EUR d'une ligne de crédit totalisant 35 millions EUR pour une nouvelle durée de 5 ans ;
- 24.09.2025 : Nouvelle ligne de crédit 'sustainability-linked' de 50 millions EUR échéant en 2030 ;
- 12.11.2025 : Prolongation d'une ligne de crédit d'un montant total de 50 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2031 ;
- 11.12.2025 : Signature d'une nouvelle ligne de crédit bilatérale d'un montant total de 100 millions EUR arrivant à échéance en 2030 ;
- 18.12.2025 : Refinancement anticipé d'une ligne de crédit syndiquée (arrivant initialement à échéance au 01.07.2026) pour un montant de 344 millions EUR pour porter son échéance au 01.07.2027.

7.1.1.2. Couverture du taux d'intérêt

En janvier 2025, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur l'année 2029. En juillet de cette année, Cofinimmo a souscrit un IRS d'un montant de 50 millions EUR portant sur la période de 2029 à 2032. En octobre, Cofinimmo a conclu un nouvel IRS de 50 millions EUR portant également sur la période 2029 à 2032.

7.2. Structure de la dette

Au 31.12.2025, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.588 millions EUR. Elles comprenaient notamment des facilités bancaires et des obligations émises sur le marché financier.

Les obligations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Simple / Convertible	Courantes/ Non courantes	Financement durable	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission (%)	Prix de conversion (EUR)	Coupon (%)	Date d'émission	Date d'échéance
S	NC	—	70,0	99,609	—	1,7000	26.10.2016	26.10.2026
S	NC	Durable	500,0	99,222	—	0,8750	12.02.2020	12.02.2030
S	NC	Durable	500,0	99,823	—	1,0000	24.01.2022	24.01.2028

7.2.1. Dettes financières non courantes

Au 31.12.2025, les dettes financières non courantes s'élevaient à 1.589 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

7.2.1.1. Marché des capitaux d'emprunt (« debt capital market », ou « DCM »)

- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark au sein de la communauté Euronext ESG Bonds ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark faisant partie de la communauté Luxembourg Green Exchange au même titre que de nombreux émetteurs internationaux mais également un développeur immobilier belge et la Région wallonne ;
- 56 millions EUR de billets de trésorerie à long terme.

7.2.1.2. Facilités bancaires

- 511 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués confirmés, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès d'une quinzaine d'établissements financiers ;
- 6 millions EUR de dettes financières liées à un droit d'utilisation ;
- 14 millions EUR de garanties locatives reçues.

7.2.2. Dettes financières courantes

Au 31.12.2025, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 1.000 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

7.2.2.1. Marché des capitaux d'emprunt (« debt capital market », ou « DCM »)

- 750 millions EUR de billets de trésorerie durables d'une durée inférieure à un an. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Cofinimmo bénéficie ainsi du coût attractif d'un tel programme de financement à court terme, tout en assurant son refinancement au cas où le placement de nouveaux billets de trésorerie deviendrait plus coûteux ou impraticable ;
- 70 millions EUR pour un emprunt obligataire non convertible d'une échéance initiale supérieure à un an et arrivant à échéance dans les 12 prochains mois ;
- 20 millions EUR de billets de trésorerie d'une échéance initiale supérieure à un an et arrivant à échéance dans les 12 prochains mois.

7.2.2.2. Facilités bancaires

- 160 millions EUR, principalement de crédits bancaires bilatéraux arrivant à échéance dans les 12 prochains mois.

7.3. Disponibilités

Au 31.12.2025, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.781 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 1.031 millions EUR (1.067 millions EUR au 18.02.2026) de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

7.4. Ratio d'endettement consolidé

Au 31.12.2025, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Son ratio d'endettement réglementaire (calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif) atteint 42,8% (à comparer à 42,6% au 31.12.2024 et à 43,4% au 30.09.2025). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

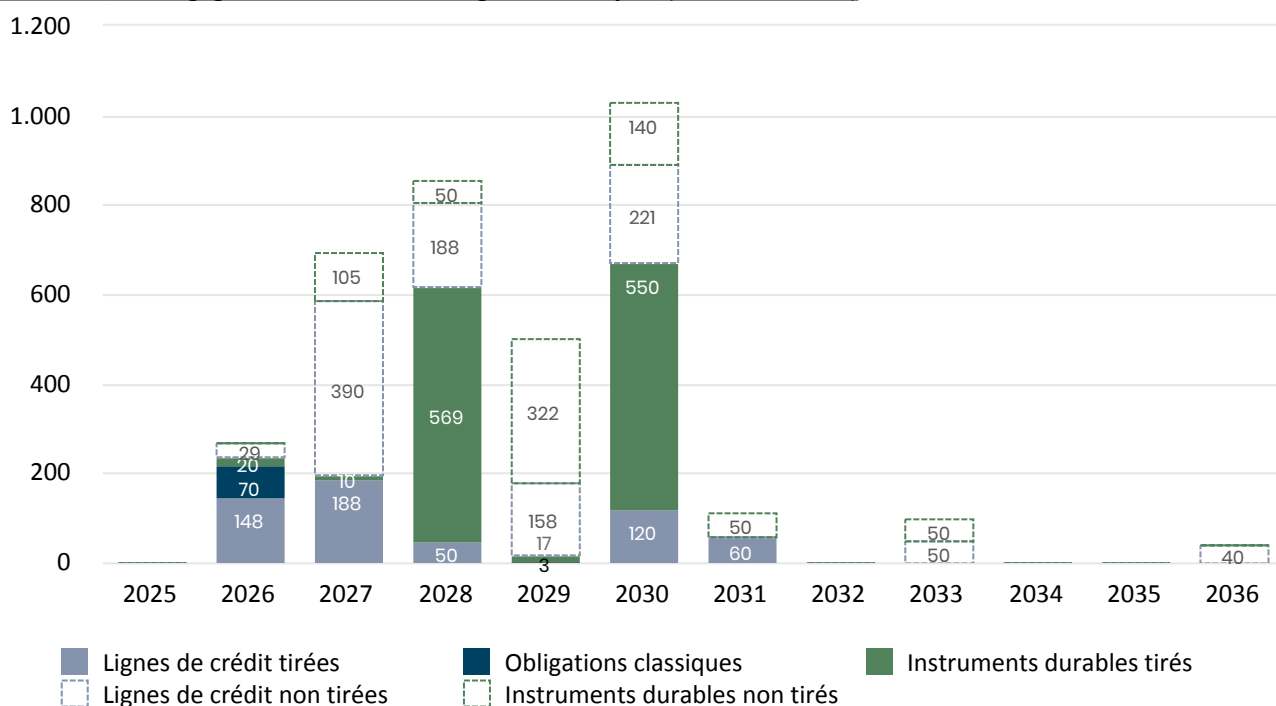
Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

7.5. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières

La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières a évolué de 4 ans à 3 ans entre le 31.12.2024 et le 31.12.2025. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme.

Les crédits à long terme confirmés (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 3.597 millions EUR au 31.12.2025, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2035, comme représenté dans le graphique ci-dessous. À ce titre, les opérations conclues jusqu'à présent font que les engagements financiers à long terme arrivant à échéance en 2026 sont désormais réduits à 267 millions EUR, contre 781 millions EUR à l'ouverture de l'exercice 2025 (ou 695 millions EUR au terme du 3^e trimestre 2025). La plupart des lignes échéant en 2026 (207 millions EUR) ne seront pas refinancées de manière anticipée car elles avaient été conclues à des conditions attractives.

Échéancier des engagements financiers à long terme à ce jour (x 1.000.000 EUR)



7.6. Coût moyen de la dette* et couverture de taux d'intérêt

Le coût moyen de la dette*, y compris les marges bancaires, reste quant à lui très bas à 1,5% pour l'exercice 2025 (1,4% au 31.12.2024), et est en ligne avec les prévisions¹.

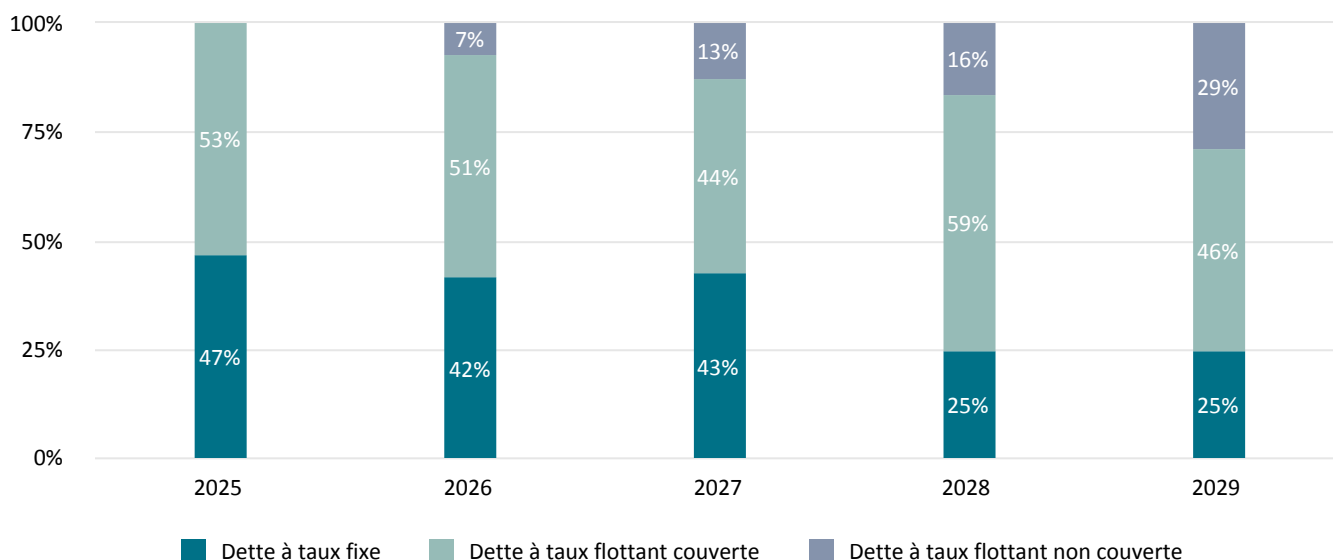
Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swaps de taux d'intérêt (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50% à 100% de l'endettement prévisionnel. Dans ce contexte, le groupe utilise une approche globale (couverture macro). Par conséquent, il ne couvre pas individuellement chacune des multiples lignes de crédit à taux variable.

¹ C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2024, publié le 11.04.2025.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

À ce jour, la répartition de la dette prévisionnelle à taux fixe et de la dette à taux flottant couverte ainsi que de la dette à taux flottant non couverte se présente comme dans le graphe ci-dessous.



Au 31.12.2025, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était totalement couvert dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme. La couverture, à chaque fin d'exercice, diminuera graduellement à près de 71% (ou plus) d'ici à fin 2029 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 100% à fin 2025, 93% fin 2026, 87% à fin 2027, 84% à fin 2028 et 71% à fin 2029). La durée moyenne résiduelle pondérée des couvertures de taux d'intérêt s'élève à quatre ans au 31.12.2025. Dès lors, le coût moyen de la dette* devrait monter graduellement d'année en année pour atteindre environ 2,3% en 2028, sur base des projections d'endettement, de l'échéancier des instruments financiers en place (dettes à taux fixe et couvertures) et de la courbe des taux d'intérêt. La partie non couverte de la dette financière (qui fluctue quotidiennement) implique que Cofinimmo reste sujette aux fluctuations des taux d'intérêt à court terme du marché. Par ailleurs, il convient de noter que la dette prévue peut différer de la dette réelle, ce qui pourrait entraîner une exposition réduite ou supplémentaire aux variations des taux d'intérêt du marché. Une analyse de sensibilité est fournie dans le facteur de risque 'F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt' en page 259 du document d'enregistrement universel 2024 publié le 11.04.2025.

7.7. Notation financière

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. Le 25.03.2025, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du groupe Cofinimmo. Son rapport a été publié le 16.04.2025, montrant que la liquidité du groupe a été évaluée comme étant adéquate. Par ailleurs, Standard & Poor's a placé la notation de Cofinimmo en 'Positive Watch' (surveillance positive) le 04.06.2025, à la suite du communiqué de presse publié par Cofinimmo le 03.06.2025 dans le cadre de projet de regroupement avec Aedifica. Ceci signifie que la notation de Cofinimmo pourrait s'améliorer d'un niveau au terme de ce projet. S&P a réitéré cette perspective le 05.11.2025, considérant que la durée probable du processus de regroupement avec Aedifica ne l'affecterait pas.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

7.8. Actions propres

Conformément à l'article 8:6 de l'arrêté royal du 29.04.2019 portant exécution du nouveau Code des sociétés et des associations, Cofinimmo déclare que, suite à des exercices d'options par son personnel dans le cadre de la rémunération via options sur actions de Cofinimmo (Stock Option Plan ou 'SOP'), elle a aliéné des actions Cofinimmo qu'elle détenait hors bourse (OTC) en vue des livraisons de ces actions aux membres du personnel concernés.

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2025 et le 31.12.2025 dans le cadre du Stock Option Plan :

Date de la transaction	Plan SOP	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
03.06.2025	Stock Option Plan 2015	200	95,03
03.06.2025	Stock Option Plan 2015	1.600	95,03
04.06.2025	Stock Option Plan 2015	2.050	95,03
05.06.2025	Stock Option Plan 2015	150	95,03
05.06.2025	Stock Option Plan 2016	150	108,44
10.06.2025	Stock Option Plan 2015	200	95,03
13.06.2025	Stock Option Plan 2015	200	95,03
13.06.2025	Stock Option Plan 2016	300	108,44
02.12.2025	Stock Option Plan 2016	2.050	108,44

Un aperçu reprenant toutes les aliénations d'actions propres par Cofinimmo depuis le 01.01.2020 est disponible sur le site Internet de Cofinimmo.

Le nombre d'actions propres était de 11.398 au 31.12.2025. Compte tenu des transactions intervenues début février 2026, ce nombre a été réduit à 9.648.

8. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2025

Le commissaire KPMG, Réviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Jean-François Kupper, réviseur agréé, a clôturé ses travaux d'audit plénier et a confirmé que les informations comptables reprises dans ce communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le conseil d'administration.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice précédent, les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations obligatoirement applicables au groupe depuis le 01.01.2025 n'ayant pas eu d'impact significatif.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

8.1. Compte de résultats consolidé résumé - Schéma analytique (x 1.000 EUR)

	31.12.2025	31.12.2024
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	347.574	350.924
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	617	559
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-5.373	-4.994
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-31	-935
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	1.555	-247
Résultat immobilier	344.343	345.307
Frais techniques	-5.060	-6.633
Frais commerciaux	-4.339	-4.060
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2.390	-3.054
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	332.554	331.559
Frais généraux de la société	-44.976	-44.736
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	287.579	286.823
Revenus financiers	13.460	12.661
Charges d'intérêts nettes	-37.580	-39.532
Autres charges financières	-1.365	-1.214
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	103	-740
Impôts	-9.175	-7.122
Résultat net des activités clés*	253.023	250.876
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	7.393	7.036
Résultat net des activités clés – part du groupe*	245.630	243.840
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-9.628	-28.345
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers*	-9.628	-28.345
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	0	0
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-9.628	-28.345
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	3.658	-15.582
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.870	-123.290
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-12.011	-2.998
Autre résultat sur portefeuille	-18.388	-7.514
Résultat sur portefeuille*	-24.872	-149.384
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-2.333	2.222
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-22.539	-151.606
Résultat net	218.523	73.147
Intérêts minoritaires	5.060	9.258
Résultat net – part du groupe	213.463	63.889

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

Nombre d'actions	31.12.2025	31.12.2024
Nombre d'actions émises	38.096.217	38.096.217
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres - voir section 7.8)	38.084.819	38.077.919
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action*	38.080.889	37.523.642

Commentaires sur le compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 355 millions EUR, à comparer à 358 millions EUR au 31.12.2024, en diminution de 1,1% notamment sous l'effet des variations de périmètre. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de près de 3% (+2,9%) entre le 31.12.2024 et le 31.12.2025 (voir section 6.5). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 354 millions EUR, à comparer à 351 millions EUR au 31.12.2024, en augmentation de 0,7%. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances, les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* atteignent 348 millions EUR, à comparer à 351 millions EUR au 31.12.2024, en diminution de 1,0% et conformes aux prévisions¹ annoncées en février dernier (les réductions de valeur sur créances et les indemnités de rupture étant deux éléments non prévus de l'ordre de 6 millions EUR, chacun se compensant).

En 2025, seul l'immeuble Colonel Bourg 124 génère encore des reprises de loyers cédés et escomptés (pour un montant annuel de l'ordre de 0,6 million EUR réparti linéairement sur l'exercice). Elles sont conformes aux prévisions.

Le résultat immobilier atteint 344 millions EUR (contre 345 millions EUR au 31.12.2024), en diminution de 1 million EUR découlant principalement de la variation des revenus locatifs et des effets des désinvestissements et des réceptions de projets de développement achevés. Il est conforme aux prévisions.

Les frais d'exploitation directs représentent 12 millions EUR (en diminution de 2 millions EUR par rapport au 31.12.2024) et sont conformes aux prévisions. Les frais généraux (hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica) sont stables à 45 millions EUR et conformes aux prévisions.

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille et hors effets non récurrents mentionnés ci-dessus) atteint dès lors 288 millions EUR (contre 287 millions EUR un an plus tôt), ce qui est conforme aux prévisions, et la marge d'exploitation* s'inscrit à 83,5% (conforme aux prévisions et supérieure au niveau de 83,1% atteint au 31.12.2024).

Les revenus financiers sont stables à 13 millions EUR² (supérieurs aux prévisions) et comprennent notamment les redevances de location-financement, les intérêts intercalaires sur les projets de développement en cours et les intérêts perçus des entreprises associées. Les charges d'intérêts nettes (38 millions EUR) sont en diminution sous l'effet de l'évolution du volume de dette moyen, et sont inférieures aux prévisions. Le coût moyen de la dette* reste quant à lui très bas, à 1,5% (1,4% au 31.12.2024), grâce aux couvertures de taux d'intérêt en place, et conformes aux prévisions.

Les impôts s'élèvent à 9 millions EUR par rapport à 7 millions EUR au 31.12.2024. Ils sont inférieurs aux prévisions.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements, couplé à une gestion efficace du portefeuille existant, lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 246 millions EUR au 31.12.2025 (hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica et par la cession d'une créance de location-financement, qui se compensent partiellement et représentent une charge nette de 1,4 million EUR), supérieur aux prévisions (à comparer aux 244 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2024, soit une augmentation de 0,7%), notamment grâce aux effets

¹ C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2024, publié le 11.04.2025.

² Hors plus-value réalisée lors de la cession d'une créance de location-financement, qui représente un montant de plus de 3 millions EUR présenté sur la ligne 'XX. Revenus financiers' dans le schéma officiel défini par l'arrêté royal du 13.07.2014 (voir section 16.1), comme mentionné en section 4.11.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

positifs conjugués de l'indexation des contrats et de l'évolution des charges. Le résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) s'élève à 6,45 EUR (supérieur aux prévisions, et à comparer aux 6,50 EUR du 31.12.2024) et tient compte de l'émission d'actions de 2024. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 37.523.642 à 38.080.889. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,29 EUR par action et de -0,10 EUR par action, soit -0,39 EUR par action au total sur l'exercice.

Au niveau du résultat sur instruments financiers*, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -10 millions EUR au 31.12.2025, contre -28 millions EUR au 31.12.2024. Cette variation s'explique par l'évolution de la juste valeur des instruments financiers de couverture, générant des résultats non réalisés ('non-cash items') directement intégrés au compte de résultats vu que Cofinimmo n'applique pas de 'comptabilité de couverture' au sens de la norme IFRS 9. L'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre le 31.12.2024 et le 31.12.2025 montre une diminution des taux d'intérêt à court terme anticipés entraînant dans le compte de résultats 2025 une réévaluation négative des instruments financiers contractés dans le passé, alors que l'évolution entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024 avait montré une diminution des taux d'intérêt anticipés à court et à moyen terme ayant généré dans le compte de résultats 2024 une réévaluation négative de plus grande ampleur desdits instruments.

Au sein du résultat sur portefeuille*, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers (en ce compris la plus-value réalisée au 3^e trimestre lors de la cession d'une créance de location-financement) s'élève à +4 millions EUR au 31.12.2025 (contre -16 millions EUR au 31.12.2024 – ce résultat se calcule sur base de la valeur comptable au 31.12.2024 des actifs désinvestis au cours de la période et du prix net obtenu, c'est-à-dire après prise en compte des éventuelles commissions d'agents, frais de notaire et autres frais accessoires). La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' est positive au 31.12.2025 (+2 millions EUR contre -123 millions EUR au 31.12.2024). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement sur le 1^{er} trimestre 2025 a été positive (mettant fin à neuf trimestres consécutifs de décroissance, qui fut somme toute limitée : 0,5% au 4^e trimestre 2022, 1,7% en 2023 et 1,9% en 2024) et est restée stable sur les 2^e, 3^e et 4^e trimestres. Cette variation est de +0,1% sur l'exercice 2025 (voir section 9) et provient principalement :

- d'une variation de +0,1% en immobilier de santé (la variation négative dans le secteur de l'immobilier de santé en France est principalement due à l'augmentation du taux des droits d'enregistrement à la suite de la loi de Finances appliquée à partir du 01.04.2025 par certaines collectivités locales ainsi qu'à des prévisions d'inflation revues à la baisse tandis que la variation positive aux Pays-Bas provient de l'effet conjugué des indexations et de l'augmentation de la valeur locative estimée reflétant une hausse du financement public des exploitants) ;
- conjuguée à une variation de -0,8% dans le secteur des bureaux ne représentant plus que 15% du portefeuille consolidé (la variation négative dans le secteur des bureaux est principalement due à un effet date – de l'ordre de 6 millions EUR – découlant du rapprochement de l'échéance du bail pour les actifs qui sont valorisés exclusivement en tenant compte d'une valeur d'incidence foncière majorée des loyers restants) ;
- et partiellement compensée par une variation de +1,8% en immobilier de réseaux de distribution.

La rubrique 'Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises' (-12 millions EUR au 31.12.2025, contre -3 millions EUR au 31.12.2024) comprend l'effet des transactions en Allemagne mentionnées en section 4.4 pour un montant net de l'ordre de -8 millions EUR.

La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -18 millions EUR au 31.12.2025 (contre -8 millions EUR au 31.12.2024), et comprend notamment l'effet des entrées de périmètre (à savoir la différence entre le prix payé, augmenté des frais accessoires, et la quote-part dans l'actif net des sociétés acquises) et les variations des impôts différés¹. De plus, sont présentés ici les effets non récurrents (de l'ordre de 5 millions EUR) induits par le projet de regroupement avec Aedifica.

Le résultat net – part du groupe (y compris les effets non récurrents mentionnés plus haut représentant une charge nette de 1,4 million EUR) s'élève à 213 millions EUR (soit 5,61 EUR par action) au 31.12.2025, contre 64 millions EUR (soit 1,70 EUR par action) au 31.12.2024. Cette augmentation (+150 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat

¹ Impôts différés portant sur les plus-values latentes des immeubles détenus par certaines filiales.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

net des activités clés – part du groupe* (+2 millions EUR) couplée aux effets nets des variations de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 31.12.2024 et le 31.12.2025.

8.2. Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)

ACTIF	31.12.2025	31.12.2024
I. Actifs non courants	6.329.041	6.303.882
A. Goodwill	0	0
B. Immobilisations incorporelles	1.490	1.814
C. Immeubles de placement	6.085.055	5.993.928
D. Autres immobilisations corporelles	2.832	2.936
E. Actifs financiers non courants	57.874	110.284
F. Créances de location-financement	151.324	156.944
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	3.770	3.732
H. Impôts différés	8.525	9.664
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	18.169	24.579
II. Actifs courants	108.865	136.165
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	6.400
B. Actifs financiers courants	1.077	2.066
C. Créances de location-financement	4.472	4.542
D. Créances commerciales	28.418	38.904
E. Créances fiscales et autres actifs courants	32.669	40.824
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	23.777	25.802
G. Comptes de régularisation	18.452	17.628
TOTAL DE L'ACTIF	6.437.906	6.440.048

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.12.2025	31.12.2024
Capitaux propres	3.590.100	3.614.437
<i>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	<i>3.511.286</i>	<i>3.534.991</i>
A. Capital	2.041.523	2.041.523
B. Primes d'émission	849.053	849.053
C. Réserves	407.246	580.526
D. Résultat net de l'exercice	213.463	63.889
<i>II. Intérêts minoritaires</i>	<i>78.815</i>	<i>79.446</i>
Passif	2.847.805	2.825.611
<i>I. Passifs non courants</i>	<i>1.697.879</i>	<i>1.854.596</i>
A. Provisions	26.943	25.765
B. Dettes financières non courantes	1.588.536	1.753.269
a. Établissements de crédit	511.296	590.186
b. Location-financement	0	0
c. Autres	1.077.239	1.163.082
C. Autres passifs financiers non courants	18.003	19.749
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	64.397	55.813
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	64.397	55.813
<i>II. Passifs courants</i>	<i>1.149.927</i>	<i>971.015</i>
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	999.696	834.068
a. Établissements de crédit	159.712	119.068
b. Location-financement	0	0
c. Autres	839.984	715.000
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	126.345	114.273
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	126.345	114.273
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	23.886	22.674
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.437.906	6.440.048

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

Commentaires sur le bilan consolidé résumé

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé¹, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants par application de la norme IAS 40 et reprise dans le bilan consolidé, s'élève à 6.085 millions EUR au 31.12.2025, à comparer à 6.000 millions EUR au 31.12.2024. Sa valeur d'investissement s'obtient en majorant la juste valeur des droits de mutation. Au 31.12.2025, elle atteint 6.403 millions EUR, à comparer à 6.314 millions EUR au 31.12.2024.

La proportion de loyers dus relatifs au 4^e trimestre effectivement encaissée au 18.02.2026 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 18.02.2025.

La rubrique 'Participations dans des entreprises associées et co-entreprises' concerne la participation de 51% de Cofinimmo dans les co-entreprises BPG CONGRES SA et BPG HOTEL SA, ainsi que les participations dans des entreprises associées (Aldea Group NV pour 26,3% et les participations dans les deux sociétés qui développent des campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne). La rubrique 'Intérêts minoritaires' provient de sept filiales.

9. Portefeuille consolidé au 31.12.2025

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PwC, CBRE, Colliers et Catella sur base de la valeur d'investissement

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Valeur d'investissement du portefeuille entier	6.403,4	6.314,4
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-237,1	-274,9
Total des immeubles en exploitation	6.166,3	6.039,5
Loyers contractuels	358,1	351,1
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	5,8%	5,8%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	364,1	356,3
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,9%	5,9%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	98,4%	98,5%

Au 31.12.2025, la rubrique 'Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente' comprend principalement :

- les immeubles de bureaux en redéveloppement dont le Loi 85 et le Loi 89 (Bruxelles CBD) ;
- les projets de développement en immobilier de santé en Belgique, en Espagne, en Finlande et en Allemagne ;
- un actif de santé en redéveloppement en Belgique pour lequel une cession est envisagée ;
- ainsi que les réserves foncières.

¹ Y compris les projets de développement et les actifs détenus en vue de la vente.

² Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

Immeubles	Superficie (en m²)	Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation	Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Bureaux	244.199	53.320	92,7%	57.514
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	4.137	653	100,0%	653
Sous-total bureaux	248.336	53.974	92,8%	58.167
Immobilier de santé	1.848.684	269.039	99,4%	270.671
Immobilier de réseaux de distribution	288.503	35.088	99,6%	35.246
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cession de créances	2.385.523	358.101	98,4%	364.084
Projets, rénovations & actifs détenus en vue de la vente	20.932	-	-	-
Réserve foncière	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	2.406.455	358.101	98,4%	364.084

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

Portefeuille consolidé au 31.12.2025

Dans le tableau ci-dessous, la 'variation de la période' (4^e colonne) doit être lue en conjonction avec le 'montant' (2^e colonne) de la juste valeur pour chaque ligne. Les trois sous-totaux en gras et le total en rouge sont des moyennes pondérées pour l'exercice.

Secteur	Juste valeur			Résultat locatif net (x 1.000 EUR)	Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	
	Montant (x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période ¹		(x 1.000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	4.680.781	76,9%	0,1%	258.439	247.969	74,6%
Belgique	1.596.503	26,2%	0,1%	85.973	86.306	26,0%
France	666.900	11,0%	-1,2%	44.089	43.246	13,0%
Pays-Bas	486.900	8,0%	2,8%	31.172	28.642	8,6%
Allemagne	935.670	15,4%	-0,3%	49.926	45.390	13,6%
Espagne	444.740	7,3%	0,3%			
Finlande	165.900	2,7%	0,2%			
Irlande	100.410	1,7%	0,3%	47.279	44.385	13,3%
Italie	215.960	3,5%	0,2%			
Royaume-Uni	67.797	1,1%	—%			
Bureaux	925.476	15,2%	-0,8%	55.637	52.751	15,9%
Immobilier de réseaux de distribution²	478.798	7,9%	1,8%	34.115	31.835	9,6%
PORTEFEUILLE TOTAL	6.085.055	100,0%	0,1%	348.191	332.554	100,0%

La variation négative dans le secteur de l'immobilier de santé en France est principalement due à l'augmentation du taux des droits d'enregistrement à la suite de la loi de Finances appliquée à partir du 01.04.2025 par certaines collectivités locales ainsi qu'à des prévisions d'inflation revues à la baisse tandis que la variation positive aux Pays-Bas provient de l'effet conjugué des indexations et de l'augmentation de la valeur locative estimée reflétant une hausse du financement public des exploitants.

La variation négative dans le secteur des bureaux est principalement due à un effet date (de l'ordre de 6 millions EUR) découlant du rapprochement de l'échéance du bail pour les actifs qui sont valorisés exclusivement en tenant compte d'une valeur d'incidence foncière majorée des loyers restants.

Rendement par secteur	Immo de santé BE + FR	Immo de santé DE + NL	Immo de santé ES + FI + IE + IT + UK	Bureaux	Immo de réseaux de distribution	Total
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	5,9%	5,6%	5,4%	6,4%	6,7%	5,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	5,9%	5,0%	5,0%	5,8%	6,3%	5,6%

¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

² La part de 7,9% de l'immobilier de réseaux de distribution se ventile comme suit : Pubstone – Belgique 5,1%, Pubstone – Pays-Bas 2,3% et Autres – Belgique 0,5%.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

10. Prévisions 2026

10.1. Programme d'investissements

Dans le cadre de la préparation de son budget 2026, Cofinimmo a arrêté ses hypothèses d'investissements nets, qui devraient représenter pour l'exercice 2026 :

- des investissements bruts de l'ordre de 310 millions EUR (y compris les investissements en matière de durabilité), ventilés comme suit :
 - investissements en immobilier de santé pour un montant de 286 millions EUR, résultant de la construction de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles le groupe Cofinimmo est engagé dans le cadre de projets de développement en cours d'exécution (65 millions EUR), de nouveaux investissements sous due diligence ou hypothétiques (155 millions EUR) et aussi d'autres investissements (66 millions EUR) ;
 - investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 20 millions EUR ;
 - investissements en immobilier de réseaux de distribution en Belgique et aux Pays-Bas pour un montant de 5 millions EUR résultant de rénovations lourdes pour les cafés et restaurants du portefeuille Pubstone ;
- des désinvestissements de l'ordre de 110 millions EUR, ventilés comme suit :
 - environ 104 millions EUR déjà finalisés ou sous due diligence ;
 - et environ 6 millions EUR additionnels ;
- et dès lors des investissements nets de l'ordre de 200 millions EUR.

Le tableau ci-dessous présente les principaux projets de développement en cours. Le projet réceptionné au cours du 4^e trimestre (à Dos Hermanas en Espagne) ne figure plus dans le tableau ci-dessous (par rapport à celui publié dans le communiqué de presse du 24.10.2025). Parmi tous les projets de développement en cours en Espagne et en Allemagne, des projets initiés avec des développeurs locaux ont récemment été revus en termes de planning et/ou de budget, Cofinimmo ayant repris le contrôle direct de ces projets.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m²)	Date prévue (premier loyer)	Total investis- sements	Total investis- sements au 31.12.2025	Total investis- sements en 2026	Total investis- sements après 2026
			(après travaux)	(x 1.000.000 EUR)				
Immobilier de santé								
Belgique								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T3 2026	19	17	2	0
Belsele	Rénovation d'une maison de repos et de soins	12		T3 2026	2	0	2	0
Espagne								
Palma de Majorque (îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T1 2028	21	13	6	2
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T1 2026	14	14	0	0
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T3 2027	14	10	4	0
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T2 2026	14	13	0	0
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T3 2027	17	11	4	2
Murcie (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.700	T2 2026	14	14	0	0
Ourense (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	116	5.200	T3 2027	27	20	6	2
Santa Cruz de Tenerife (îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T1 2027				
Valladolid (Valladolid)	Construction d'une maison de repos et de soins	164	8.100	T2 2026	14	13	1	0
El Cañaveral (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	165	7.000	T1 2026	15	15	0	0
Finlande								
Rovaniemi	Construction d'une maison de repos et de soins	63	2.600	T4 2026	8	4	3	0
Järvenpää ¹	Construction d'une maison de repos pour patients en situation de handicap	30	1.100	T1 2026	4	3	0	0
Oulu	Construction d'une maison de repos et de soins	33	1.200	T4 2026	4	1	4	0
Joensuu	Construction d'une maison de repos pour patients en situation de handicap	23	1.000	T4 2026	3	1	2	0

¹ Projet livré après le 31.12.2025.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue (premier loyer)	Total investissements	Total investissements au 31.12.2025	Total investissements en 2026	Total investissements après 2026
		(après travaux)			(x 1.000.000 EUR)			
Lappeenranta	Construction d'une maison de repos pour patients en situation de handicap	19	800	T1 2027	3	0	2	1
Oulu	Construction d'une maison de repos pour patients en situation de handicap	32	1.700	T4 2026	6	0	6	0
Järvenpää	Construction d'une maison de repos et de soins (soins légers)	57 ¹	2.700	T2 2027	9	0	6	3
Hämeenlinna	Construction d'une maison de repos et de soins (soins légers)	57 ¹	2.700	T2 2027	9	0	6	3
Allemagne								
Rhénanie-du-Nord - Westphalie	Développement d'un campus de soins écoresponsable	180	13.000	T4 2026	44	34	10	0
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS, CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT ET ENTREPRISES ASSOCIÉES					262	184	65	13

10.2. Résultat net des activités clés* et dividende par action

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (investissements bruts de 310 millions EUR et désinvestissements de 110 millions EUR en 2026), et des désinvestissements réalisés en 2025, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location* de 351 millions EUR (comprenant l'effet des désinvestissements réalisés en 2025 et prévus en 2026 à hauteur d'environ 9 millions EUR) menant à un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings* et hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica) de 242 millions EUR (contre 246 millions EUR au 31.12.2025), soit 6,35 EUR par action pour l'exercice 2026, compte tenu des effets prorata temporis des désinvestissements réalisés en 2025 et budgétés en 2026 (environ -0,12 EUR par action). Le coût moyen de la dette* attendu pour 2026 est de l'ordre de 1,7%.

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait d'environ 44% au 31.12.2026. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Ces prévisions permettraient la distribution d'un dividende brut (pour l'exercice 2026, payable en 2027) de 5,20 EUR par action, correspondant à un pay-out de 82% (conforme à la pratique de marché).

Ces prévisions sont fournies² sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 14).

La section 8.1 comprend des informations sur les reprises de loyers cédés et escomptés attendus en 2026.

¹ Il s'agit du nombre d'appartements.

² Hors considérations relatives au projet de regroupement avec Aedifica (voir section 13.1).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

11. Durabilité

Les aspects relatifs à la durabilité figurent dans le chapitre 'Rapport de durabilité' inclus dans le document d'enregistrement universel 2024 (à partir de la page 83), publié le 11.04.2025. Dans les versions précédentes (et ce jusqu'en 2023), ce chapitre était intitulé 'Rapport ESG'. Seules les informations les plus récentes sont mentionnées ci-dessous.

11.1. Initiatives en réponse au changement climatique

Cofinimmo a une approche pragmatique de la durabilité que ce soit en termes de risque financier ou de défi sociétal. La démarche du groupe ne vise dès lors pas uniquement la conformité aux multiples législations, mais se concentre sur la valeur ajoutée pour ses portefeuilles. Les processus de data management et d'organisation interne ont été redéfinis pour faire face et anticiper les risques climatiques, réduire les consommations énergétiques par des plans d'actions successifs et une politique active de gestion du portefeuille, et enfin prévoir une transition équilibrée, gérable et planifiée. Les initiatives en réponse au changement climatique figurent dans le document d'enregistrement universel mentionné ci-dessus.

11.2. Références, notations et certifications

- Plusieurs certifications BREEAM ont été obtenues au cours de l'année: en janvier 2025, une maison de repos et de soins située en Finlande a obtenu une certification BREEAM In-Use de niveau Excellent. Début avril 2025, le nouveau flagship (M10) du secteur des bureaux, réceptionné en juillet 2024, a obtenu la certification BREEAM New Construction de niveau Outstanding. En mai 2025, deux maisons de repos et de soins situées en Espagne ont obtenu une certification BREEAM In-Use de niveau Very Good. En juin 2025, une maison de repos et de soins située en Espagne a obtenu une certification BREEAM In-Use Excellent. En septembre 2025, une maison de repos et de soins située en Espagne et une maison de repos et de soins située en Allemagne ont obtenu une certification BREEAM In-Use de niveau Very Good. En novembre et décembre, deux immeubles de bureaux ont obtenu une certification BREEAM In-Use de niveau Very Good. En Espagne, une maison de repos et de soins a obtenu une certification BREEAM New Construction de niveau Excellent. L'immeuble The Gradient, abritant le siège social de Cofinimmo, a obtenu un certificat ActiveScore Gold et a été le premier immeuble en Belgique à être certifié ModeScore Gold, illustrant les engagements de Cofinimmo en faveur d'une mobilité douce et propre ;
- En février 2025, Cofinimmo a été recertifiée 'Great Place To Work™' en Belgique et en Allemagne. 'Great Place To Work™' est la référence mondiale en matière de culture d'entreprise, de vécu des employés et de comportements de leadership dont il est prouvé qu'ils génèrent un chiffre d'affaires supérieur à celui du marché, qu'ils fidélisent les employés et qu'ils favorisent l'innovation ;
- En mars 2025 puis en octobre 2025, le groupe a vu son score Sustainalytics s'améliorer. La notation accordée par Sustainalytics a été mise à jour le 27.10.2025 et s'est améliorée. Cofinimmo est considérée par Sustainalytics comme ayant un risque négligeable de subir des impacts financiers importants dus à des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance; Les scores sont disponibles sur le site Internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com/rse/performance-donnees) ;
- Le 24.04.2025, Cofinimmo a amélioré son classement dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders pour 2025 du Financial Times (classée 4^e parmi 39 entreprises immobilières en Europe et au Royaume-Uni). Ce label est accordé aux entreprises européennes qui ont le mieux réussi à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre, et ce, par rapport à leur chiffre d'affaires ;
- Depuis 2008, Cofinimmo utilise un système de gestion environnementale certifié ISO 14001, et ce, tout au long du cycle de vie des immeubles constituant son portefeuille. Renouvelé tous les trois ans, ce certificat permet de gérer les aspects environnementaux de ses activités d'une manière holistique. Cofinimmo a déployé le système de gestion environnementale dans tous les pays où elle est active, cependant la portée de la certification ISO 14001 était jusqu'ici limitée aux seules activités en Belgique. Cofinimmo a étendu avec succès la portée de la certification en juin 2025 pour y inclure ses activités espagnoles et demandera le renouvellement tri-annuel de sa certification ISO 14001 en 2026.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

- Le 25.07.2025, la notation ISS ESG a été confirmée à C+. Cofinimmo est également à nouveau classée Prime selon la méthodologie de notation ESG de l'ISS. Le label ISS ESG Prime atteste de la qualité des performances du groupe dans les domaines social et environnemental. Par conséquent, les obligations et actions de Cofinimmo pourront être considérées par ISS comme investissement responsable ;
- Le 16.09.2025, le score S&P Global CSA de Cofinimmo a été mis à jour à 54/100 en 2025, ce qui reste bien supérieur à la moyenne immobilière de 33/100. Le score de Cofinimmo reflète une amélioration de 32 points durant les six dernières années. Le score CSA se concentre sur des critères de durabilité qui sont spécifiques au secteur et financièrement significatifs ;
- Le 17.09.2025, Cofinimmo a obtenu, pour la douzième année consécutive, un Gold Award pour l'application des EPRA Best Practices Recommendations dans son rapport financier annuel 2024, et un Gold Award pour l'application des EPRA Sustainability Best Practices Recommendations dans son rapport de durabilité 2024 ;
- En septembre 2025, l'immeuble de bureaux phare M10 (Montoyer 10, situé dans le CBD de Bruxelles, à proximité des institutions européennes) a obtenu la certification WELL CORE™ Platinum délivrée par l'International WELL Building Institute (IWBI). Ce premier label WELL CORE™ Platinum pour Cofinimmo est la plus haute distinction du WELL Building Standard et récompense l'engagement de Cofinimmo en faveur du bien-être, de la durabilité et d'une conception centrée sur l'humain. Il garantit des espaces intérieurs sains, de la lumière et du confort, de la mobilité et accessibilité, ainsi que sa durabilité ;
- Le 01.10.2025, GRESB a indiqué à Cofinimmo que son 'standing investment score GRESB Real Estate Assessment' avait été amélioré, s'élevant désormais à 72/100 pour 2025. Pour la neuvième année consécutive, Cofinimmo a obtenu un rating GRESB Green Star ;
- L'intensité énergétique du portefeuille de Cofinimmo a déjà été réduite de 26%, passant de 190 kWh/m² en 2017 à 139 kWh/m² en 2025. Ceci est une importante étape à court terme afin de diminuer les émissions de GES à moyen et long terme.

Les événements suivants ont également eu lieu après le 31.12.2025 :

- En janvier 2026, Cofinimmo a obtenu à nouveau le label Cycle Friendly Employer Gold pour la période 2026-2029. Cofinimmo fut la deuxième société belge à bénéficier de ce label, qui atteste que le vélo est le moyen de transport de prédilection, notamment via une excellente infrastructure cycliste, des incitants complets et performants, un usage quotidien du vélo à tous les niveaux de l'entreprise et le soutien actif de la direction ;
- Plusieurs certifications BREEAM ont été obtenues début 2026 : un immeuble de bureau a obtenu une certification BREEAM In-Use Very Good, tandis qu'un autre a obtenu une certification BREEAM In-Use Good ;
- Le 08.01.2026, Cofinimmo a renouvelé son score B dans la section 'Climate Change' du Carbon Disclosure Project (CDP), sur une échelle de A à D-. Ce score est stable depuis 2020 vis-à-vis d'un questionnaire qui évolue chaque année afin de rester en ligne avec les performances attendues par plus de 640 Capital Markets Signatories (représentant plus d'un quart de tous les actifs institutionnels) ;
- Depuis le 18.02.2026, Cofinimmo a fait son entrée dans le S&P Global Sustainability Yearbook 2026, dont les membres sont sélectionnés en fonction de leur score CSA (voir ci-dessus pour la mise à jour 2025 du score de Cofinimmo). Pour figurer dans le Yearbook, les entreprises doivent se situer parmi les 15% les mieux notés de leur secteur et doivent obtenir un score CSA dans les 30% du score de l'entreprise la plus performante de leur secteur. Cette année, plus de 9.200 entreprises évaluées dans le cadre du CSA 2025 ont été considérées pour le Yearbook de durabilité 2026. Seules 848 entreprises, réparties dans 59 secteurs, ont été parmi les entreprises les mieux classées sélectionnées pour figurer dans l'annuaire cette année, parmi lesquelles Cofinimmo, à côté de seulement huit autres REITs européennes.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

12. Information relative à l'action et aux obligations

12.1. Performance boursière

L'action (COFB)

ISIN BE0003593044	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)			
Le plus élevé	79,45	71,65	90,00
Le plus bas	51,80	52,15	54,15
À la clôture	79,20	55,60	71,40
Moyen	69,99	61,15	74,36
Rendement en dividende¹	7,4%	10,1%	8,3%
Rendement brut (sur 12 mois)²	54,4%	-14,1%	-8,0%
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen ³	79.175	74.232	65.404
Volume total	20.189.552	19.003.435	16.678.036
Nombre d'actions	38.096.217	38.096.217	36.765.475
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	3.017.220	2.118.150	2.625.055
Part du capital détenu par des actionnaires ayant une participation inférieure à 5%	95%	94%	93%

¹ Dividende brut sur la moyenne du cours de bourse.

² Donnée fournie par Bloomberg. Elle peut être approchée de la manière suivante : Cours de bourse de clôture plus coupon (ajusté pour tenir compte de l'évolution du cours de bourse entre la date de détachement du coupon et la date de clôture), divisé par le cours de bourse d'ouverture.

³ Moyenne calculée sur base du nombre de jours de bourse lors desquels un volume a été enregistré.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

Les obligations

	Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268		Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2022-2028 ISIN BE0002838192	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)						
À la clôture	98,84	96,75	88,50	85,65	96,49	93,46
Moyen	98,14	94,27	87,08	80,52	95,21	90,18
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	3,1%	3,6%	3,457%	3,610%	2,773%	3,279%
Rendement effectif à l'émission	1,7%	1,7%	0,957%	0,957%	1,030%	1,030%
Coupon d'intérêt (en %)						
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	1,70	1,70	0,875	0,875	1,00	1,00
Net (par tranche de 100.000 EUR)	1,19	1,19	0,613	0,613	0,70	0,70
Nombre de titres	700	700	5.000	5.000	5.000	5.000

12.2. Dividende de l'exercice 2025

Le conseil d'administration prévoit de proposer à l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2026 un dividende pour l'exercice 2025 de 5,20 EUR brut (3,64 EUR net) par action.

12.3. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5% du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web. Au moment de l'approbation du présent communiqué, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 28.01.2026. Selon la définition d'Euronext, le free float est actuellement de 100%.

Société	%
BlackRock, Inc.	5,06%
Groupe Cofinimmo	0,03%
Autres < 5%	94,91%
TOTAL	100,00%

13. Gouvernance d'entreprise

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en vigueur dans ce domaine. La pratique de gouvernance d'entreprise de Cofinimmo est en conformité avec le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

13.1. Projet de regroupement avec Aedifica

Le projet de regroupement avec Aedifica par le biais d'une offre publique d'échange est en cours et a fait l'objet de communiqués de presse les 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025, 18.07.2025, 30.09.2025, 27.10.2025, 21.01.2026 et 29.01.2026.

13.2. Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 14.05.2025 à 15h30. L'ordre du jour en était le suivant:

- Prise de connaissance du rapport de gestion sur l'exercice social statutaire et consolidé clôturé au 31.12.2024 ;
- Prise de connaissance du rapport du commissaire sur les comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2024 et du rapport du commissaire sur les comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2024 ;
- Prise de connaissance des comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2024 ;
- Approbation des comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2024 et affectation du résultat ;
- Approbation du rapport de rémunération pour l'exercice social clôturé au 31.12.2024 ;
- Décharge aux administrateurs ;
- Décharge au commissaire ;
- Nomination d'un administrateur non exécutif ;
- Délégation de pouvoirs en vue d'exécuter les décisions prises ;
- Divers.

Toutes les propositions à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire ont été traitées et approuvées (voir communiqué de presse du 14.05.2025). L'assemblée générale a nommé Madame Ann Caluwaerts, avec effet immédiat, en qualité d'administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 du Code des sociétés et des associations et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2029. Cofinimmo tient également à adresser ses plus chaleureux remerciements à Jacques van Rijckevorsel, à Françoise Roels et à Inès Archer-Toper pour leur apport et leur vision dans le cadre de la stratégie du groupe tout au long de leur mandat.

13.3. Composition des comités du conseil d'administration

Le 14.05.2025, le conseil d'administration a désigné, avec effet immédiat, Madame Nathalie Charles, administrateur indépendant, comme nouveau membre du comité d'audit.

Le 05.12.2025, le conseil d'administration a désigné, avec effet immédiat, Madame Ann Caluwaerts, administrateur indépendant, comme nouveau membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance.

14. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 258 à 263 du document d'enregistrement universel 2024, publié le 11.04.2025, restent pertinents pour l'exercice 2025. Ils seront bien entendu mis à jour dans le document d'enregistrement universel 2025 qui sera publié en avril 2026. Pour rappel (voir communiqué de presse du 24.10.2025), trois facteurs de risque ont connu une évolution au cours de l'exercice comme indiqué ci-dessous :

- F.1.1.5. Situations de certains opérateurs de santé :
 - Colisée a fait l'objet d'un abaissement de sa notation financière auprès de Standard & Poor's (de B- à CCC- le 18.03.2025 avec une perspective négative) et Moody's (de B3 à Caa2 le 21.03.2025 avec une perspective négative) après avoir demandé aux porteurs de sa dette financière ('term loan B' de 1.165 millions EUR) de pouvoir différer son prochain paiement d'intérêts initialement dû le 11.04.2025. Le délai de 30 jours par rapport à la date de paiement initiale dépassé, S&P a abaissé le 12.05.2025 la note de crédit à long terme de Colisée à 'SD' (défaut sélectif), conformément à leur méthodologie en raison du report de plus de 30 jours du paiement d'intérêts. Colisée a ensuite obtenu un délai afin de payer les

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

intérêts dus au mois d'août 2025. À la suite de cet accord, sa notation financière auprès de Standard & Poor's a été remontée à CCC- le 14.05.2025 avec une perspective positive. En décembre 2025, à la suite d'une procédure de sauvegarde accélérée, Colisée a annoncé (dans leur communiqué de presse du 08.12.2025) avoir obtenu l'approbation quasi unanime de ses partenaires financiers pour un refinancement global, permettant une réduction d'un tiers de son endettement net et un allongement de la maturité de sa dette senior jusqu'en 2031. Dans ce cadre, certains prêteurs seniors deviendront les nouveaux actionnaires de Colisée. L'accord définitif est prévu pour avril 2026. Compte tenu de la réduction attendue des créances des créanciers et du report du paiement des intérêts jusqu'à la signature de l'accord, Moody's a revu sa notation à Ca avec une perspective stable le 09.01.2026 (ayant fait l'objet d'une mise à jour le 16.01.2026). Par ailleurs, l'occupation sous-jacente estimée des sites pertinents de Colisée pour 2025 est supérieure à la moyenne estimée du portefeuille d'immobilier de santé pertinent de Cofinimmo dans chacun des trois pays (voir section 6.1). Les loyers contractuellement dus à Cofinimmo ont été honorés, dans toutes les géographies.

- Fin 2025, début 2026, la presse a fait état des difficultés financières dans le secteur de la santé. Les loyers contractuellement dus par certains opérateurs qui n'ont pas été honorés au 31.12.2025 ont fait l'objet d'une réduction de valeur.
- Par ailleurs, Cofinimmo continue à revoir la situation de ses contreparties au cas par cas afin de trouver, le cas échéant, une solution équilibrée tenant compte de leur situation objective.
- F.2.4. Risques liés à un éventuel changement de contrôle :
ces risques pourraient se matérialiser dans le cadre de l'exécution du projet de regroupement avec Aedifica par le biais d'une offre publique d'échange (voir les communiqués de presse des 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025, 18.07.2025, 30.09.2025, 27.10.2025, 21.01.2026 et 29.01.2026) ;
- F.2.3. Modification de la notation financière publique du groupe :
le risque présenté dans le document d'enregistrement universel pourrait se voir adjoindre une opportunité d'amélioration de la notation financière (voir section 7.7 ci-dessus).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

15. Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
Publication du document d'enregistrement universel 2025 incluant le rapport financier annuel et le rapport de durabilité	10.04.2026 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2026	22.04.2026 (avant bourse)
Assemblée générale ordinaire pour l'exercice 2025	13.05.2026
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2025 ¹	
Coupon	Nr. 41
Date de détachement de coupon (ex date) ²	18.05.2026
Date d'arrêté (record date) ³	19.05.2026
Date de paiement du dividende	À partir du 21.05.2026
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2026	23.07.2026 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2026	23.10.2026 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2026	19.02.2027 (avant bourse)

¹ Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2026.

² Date à partir de laquelle la négociation en bourse s'effectue sans droit au versement de dividende à venir.

³ Date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires ayant droit au dividende.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

16. Annexes

16.1. Annexe 1 : Résultat global consolidé résumé trimestriel - Schéma arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)

A. RÉSULTAT NET	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	31.12.2025	31.12.2024
I. Revenus locatifs	86.652	86.750	87.047	93.410	353.860	351.450
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	154	154	154	154	617	559
III. Charges relatives à la location	5	10	-19	-6.282	-6.286	-526
Résultat locatif net	86.811	86.914	87.183	87.283	348.191	351.484
IV. Récupération de charges immobilières	130	152	105	875	1.263	200
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23.498	4.801	5.729	3.894	37.923	43.247
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	47	-20	106	160	292	-447
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-26.416	-5.019	-5.893	-5.998	-43.327	-49.177
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0	0	0
Résultat immobilier	84.071	86.828	87.230	86.213	344.343	345.307
IX. Frais techniques	-637	-1.006	-2.106	-1.311	-5.060	-6.633
X. Frais commerciaux	-981	-1.111	-885	-1.361	-4.339	-4.060
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.386	-516	-249	-238	-2.390	-3.054
XII. Frais de gestion immobilière	-8.715	-7.609	-8.667	-9.796	-34.786	-31.315
XIII. Autres charges immobilières	0	0	0	0	0	0
Charges immobilières	-11.719	-10.242	-11.907	-12.707	-46.575	-45.063
Résultat d'exploitation des immeubles	72.353	76.586	75.323	73.506	297.768	300.244
XIV. Frais généraux de la société	-3.735	-3.261	-3.714	-4.198	-14.908	-13.421
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	68.618	73.326	71.608	69.308	282.859	286.823
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.776	-559	21	-910	328	-15.582
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.590	-2.677	-979	-65	1.870	-123.290
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-3.774	-2.259	-3.324	-4.311	-13.669	-7.434
Résultat d'exploitation	72.210	67.831	67.326	64.022	271.389	140.517
XX. Revenus financiers	2.889	4.807	6.301	2.793	16.790	12.661
XXI. Charges d'intérêts nettes	-8.845	-9.372	-9.552	-9.811	-37.580	-39.532
XXII. Autres charges financières	-278	-377	-286	-424	-1.365	-1.214
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.929	-14.651	-692	2.786	-9.628	-28.345
Résultat financier	-3.305	-19.593	-4.228	-4.656	-31.783	-56.430
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	533	1.133	-1.870	-11.703	-11.908	-3.739
Résultat avant impôt	69.437	49.371	61.227	47.662	227.698	80.348
XXV. Impôts des sociétés	-3.242	-2.269	-1.553	-2.111	-9.175	-7.122
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	-80
Impôt	-3.242	-2.269	-1.553	-2.111	-9.175	-7.201
RÉSULTAT NET	66.195	47.101	59.675	45.551	218.523	73.147
Attribuable aux :						
Intérêts minoritaires	1.931	-877	1.728	2.278	5.060	9.258
Actionnaires de la société mère	64.264	47.979	57.947	43.273	213.463	63.889

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	31.12.2025	31.12.2024
I. Résultat net	66.195	47.101	59.675	45.551	218.523	73.147
II. Autres éléments du résultat global	-178	-582	-503	81	-1.182	1.027
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	0	0	0	0	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0	0	0	0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-178	-582	-503	81	-1.182	1.027
E. Ecart actuariel des plans de pension à prestations définies	0	0	0	0	0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"	0	0	0	0	0	0
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0	0	0	0	0
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT GLOBAL (I+II)	66.017	46.520	59.172	45.632	217.341	74.174
Attribuable aux :						
Intérêts minoritaires	1.931	-877	1.728	2.278	5.060	9.258
Actionnaires de la société mère	64.086	47.397	57.444	43.354	212.281	64.916

Les colonnes T3 et T4 2025 des deux tableaux précédents comprennent les effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica et par la cession d'une créance de location-financement, qui se compensent partiellement et représentent respectivement un produit net de 0,5 million EUR (T3) / une charge nette de 1,9 million EUR (T4), soit une charge nette de 1,4 million EUR sur l'exercice, comme expliqué en section 8.1 ci-dessus.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

16.2. Annexe 2 : Bilan consolidé résumé trimestriel (x 1.000 EUR)

ACTIF	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	31.12.2024
I. Actifs non courants	6.304.148	6.269.144	6.278.318	6.329.041	6.303.882
A. Goodwill	0	0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	1.786	1.756	1.631	1.490	1.814
C. Immeubles de placement	6.010.119	6.015.802	6.024.377	6.085.055	5.993.928
D. Autres immobilisations corporelles	2.854	2.507	2.305	2.832	2.936
E. Actifs financiers non courants	95.565	59.696	66.423	57.874	110.284
F. Créances de location-financement	156.246	155.971	152.074	151.324	156.944
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	3.731	1.904	1.904	3.770	3.732
H. Impôts différés	8.730	8.429	8.464	8.525	9.664
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	25.117	23.078	21.140	18.169	24.579
II. Actifs courants	162.122	153.927	144.142	108.865	136.165
A. Actifs détenus en vue de la vente	12.640	5.400	4.790	0	6.400
B. Actifs financiers courants	10.561	5.803	3.214	1.077	2.066
C. Créances de location-financement	4.975	4.662	4.429	4.472	4.542
D. Créances commerciales	39.709	40.580	45.523	28.418	38.904
E. Créances fiscales et autres actifs courants	34.145	40.220	29.803	32.669	40.824
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	29.481	24.711	27.077	23.777	25.802
G. Comptes de régularisation	30.611	32.550	29.306	18.452	17.628
TOTAL DE L'ACTIF	6.466.270	6.423.071	6.422.460	6.437.906	6.440.048

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	31.12.2024
Capitaux propres	3.680.411	3.485.383	3.544.548	3.590.100	3.614.437
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.599.035	3.410.292	3.467.736	3.511.286	3.534.991
A. Capital	2.041.523	2.041.523	2.041.523	2.041.523	2.041.523
B. Primes d'émission	849.053	849.053	849.053	849.053	849.053
C. Réserves	644.195	407.473	406.970	407.246	580.526
D. Résultat net de l'exercice	64.264	112.243	170.190	213.463	63.889
II. Intérêts minoritaires	81.376	75.090	76.811	78.815	79.446
Passif	2.785.859	2.937.688	2.877.912	2.847.805	2.825.611
I. Passifs non courants	1.867.258	1.895.878	1.683.952	1.697.879	1.854.596
A. Provisions	25.756	25.551	26.185	26.943	25.765
B. Dettes financières non courantes	1.765.826	1.791.729	1.576.892	1.588.536	1.753.269
a. Établissements de crédit	615.440	637.061	428.933	511.296	590.186
b. Location-financement	0	0	0	0	0
c. Autres	1.150.386	1.154.668	1.147.959	1.077.239	1.163.082
C. Autres passifs financiers non courants	17.719	19.519	19.369	18.003	19.749
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	57.957	59.079	61.506	64.397	55.813
a. Exit Tax	0	0	0	0	0
b. Autres	57.957	59.079	61.506	64.397	55.813
II. Passifs courants	918.601	1.041.810	1.193.959	1.149.927	971.015
A. Provisions	0	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes	761.485	883.789	1.038.512	999.696	834.068
a. Établissements de crédit	31.985	124.789	268.512	159.712	119.068
b. Location-financement	0	0	0	0	0
c. Autres	729.500	759.000	770.000	839.984	715.000
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	132.409	134.134	131.726	126.345	114.273
a. Exit Tax	0	0	0	0	0
b. Autres	132.409	134.134	131.726	126.345	114.273
E. Autres passifs courants	0	0	0	0	0
F. Comptes de régularisation	24.706	23.887	23.722	23.886	22.674
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.466.270	6.423.071	6.422.460	6.437.906	6.440.048

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 20.02.2026, 07:30 CET

Pour tout renseignement :

Philippe Etienne

Head of External Communication

Tél. : +32 2 373 60 32

petienne@cofinimmo.be

Lynn Nachtergaele

Head of Investor Relations

Tél. : +32 2 777 14 08

lnachtergaele@cofinimmo.be

À propos de Cofinimmo :

Depuis plus de 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, d'une valeur d'environ 6,1 milliards EUR. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants. 'Caring, Living and Working – Together in Real Estate' est l'expression de cette mission. Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé d'environ 4,7 milliards EUR faisant référence en Europe.

Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe d'environ 150 personnes à Bruxelles, Paris, Breda, Francfort et Madrid.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut de REIT en Belgique (SIR), en France (SIIC), en Espagne (SOCIMI) et au Royaume-Uni (UK-REIT). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA), le régulateur belge.



www.cofinimmo.com

Suivez-nous sur :

