

## Cofinimmo acquiert de nouveaux projets de développement en Finlande pour 24 millions EUR

- Acquisition de deux établissements de soins pour personnes en situation de handicap et signature d'une convention sous seing privé pour acquérir trois autres projets de développement en immobilier de santé en Finlande
- Mise à jour de l'estimation des investissements nets, du taux d'endettement et des opérations de financement pour 2025
- Gouvernance d'entreprise : Ann Caluwaerts, administrateur indépendant, nommée nouveau membre du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

Ces derniers jours, Cofinimmo (Euronext Brussels: COFB) a signé une convention sous seing privé en vue d'acquérir, sous certaines conditions, les sociétés qui développeront un établissement de soins pour personnes en situation de handicap à Oulu et deux maisons de repos et de soins à Järvenpää et Hämeenlinna. De plus, comme annoncé dans le communiqué de presse du 13.11.2025, le groupe a finalisé l'acquisition de 100% des actions des sociétés qui développent deux établissements de soins pour personnes en situation de handicap à Joensuu et Lappeenranta. Le budget d'investissement<sup>1</sup> pour les trois nouveaux actifs s'élève à environ 24 millions EUR. Comme annoncé le 03.07.2025, les actifs à Joensuu et Lappeenranta font partie d'un pipeline plus large de plusieurs projets de développement en Finlande réservés en exclusivité à Cofinimmo.



**Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo :** « Ces dernières acquisitions, réalisées à des rendements attractifs, viennent encore consolider notre portefeuille en Finlande et renforcer notre engagement à long terme dans la région. Après l'achèvement des travaux, le portefeuille finlandais de Cofinimmo représentera une valeur totale de plus de 200 millions EUR d'actifs de santé de haute qualité, durables et diversifiés. Parallèlement à ces acquisitions, nous avons également sécurisé un autre portefeuille de projets en exclusivité. »

<sup>1</sup> Le budget d'investissement pour les actifs à Joensuu et Lappeenranta était inclus dans les investissements annoncés précédemment dans le communiqué de presse du 13.11.2025.

## 1. Acquisition de cinq actifs de santé en Finlande

### 1.1 Les sites

Localisation	Pipeline (en MEUR)	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Capacité	Bail	Fin des travaux	Opérateur	Statut de la convention
Oulu	6	1.700	32 lits (soins adaptés au handicap)	NN 20 ans	Q4 2026	Fondation nationale finlandaise	Signée
Järvenpää	9	2.700	57 appartements (MRS <sup>1</sup> – soins légers)	NN 20 ans	Q2 2027	Nonna Group	Signée
Hämeenlinna	9	2.700	57 appartements (MRS <sup>1</sup> – soins légers)	NN 20 ans	Q2 2027	Nonna Group	Signée
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>7.100</b>	<b>32 lits et 114 appartements</b>				
Joensuu <sup>2</sup>	3	1.000	23 lits (soins adaptés au handicap)	NN 15 ans	Q4 2026	Esperi Care Oy	Clôturée (construction en cours)
Lappeenranta <sup>2</sup>	3	800	19 lits (soins adaptés au handicap)	NN 15 ans	Q1 2027	Esperi Care Oy	Clôturée (construction en cours)
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>8.900</b>	<b>74 lits et 114 appartements</b>				

1. MRS – Maison de repos et de soins

2. Le budget d'investissement des deux actifs à Joensuu et Lappeenranta était inclus dans les investissements annoncés précédemment dans le communiqué de presse du 13.11.2025.

Le premier actif sera construit à Oulu, la quatrième plus grande ville de Finlande, qui compte environ 220.000 habitants et dont la population devrait croître de 14 % d'ici à 2040. Le site sera réservé aux personnes en situation de handicap, il aura une superficie totale d'environ 1.700 m<sup>2</sup> et offrira 32 chambres. L'immeuble se trouve à environ 10 minutes en voiture du Central Business District de Oulu.

Les deuxième et troisième actifs seront construits respectivement à Järvenpää (une ville d'environ 47.000 habitants, qui fait partie de la région métropolitaine d'Helsinki comptant 1.600.000 habitants) et Hämeenlinna (dont la population s'élève à environ 69.000 habitants), toutes deux situées en Finlande méridionale. Les sites seront réservés aux personnes âgées nécessitant des soins légers. Ils offriront tous deux 57 appartements et auront une superficie totale d'environ 2.700 m<sup>2</sup>.

Les deux derniers 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. Ils offriront respectivement 23 lits et 19 lits répartis sur une superficie totale d'environ 1.000 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup>.



Maison de repos et de soins – Hämeenlinna



Maison de repos et de soins – Järvenpää

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.

La livraison est actuellement prévue au 4<sup>e</sup> trimestre de 2026 pour les deux établissements de soins pour personnes en situation de handicap à Joensuu et Oulu, au 1<sup>er</sup> trimestre 2027 pour l'établissement de soins pour personnes en situation de handicap à Lappeenranta et au 2<sup>e</sup> trimestre 2027 pour les maisons de repos et de soins réservées aux soins légers à Järvenpää et Hämeenlinna.

## 1.2 La transaction

Cofinimmo a signé une convention sous seing privé avec Rakennusliike Lapti Oy en vue d'acquérir, sous certaines conditions, la société qui développera l'établissement de soins pour personnes en situation de handicap à Oulu. De plus, Cofinimmo a signé une convention sous seing privé en vue d'acquérir les deux maisons de repos et de soins à Järvenpää et Hämeenlinna. Le groupe a également finalisé l'acquisition de 100% des actions des sociétés qui développent les deux établissements de soins pour personnes en situation de handicap à Joensuu et Lappeenranta avec la société de construction et de développement cotée en bourse Toivo Group Oyi. Le budget d'investissement<sup>1</sup> pour les trois nouveaux actifs s'élève à environ 24 millions EUR. Le rendement locatif brut s'élèvera à environ 7%. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation.

Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement des chantiers.

<sup>1</sup> Le budget d'investissement des deux actifs à Joensuu et Lappeenranta était inclus dans les investissements annoncés précédemment dans le communiqué de presse du 13.11.2025.

Un bail de type double net<sup>1</sup> avec un terme de 20 ans a été signé avec une fondation nationale finlandaise pour l'établissement de soins pour personnes en situation de handicap à Oulu et avec Nonna Group pour les maisons de repos et de soins à Järvenpää et Hämeenlinna. Pour les établissements de soins pour personnes en situation de handicap à Joensuu et Lappeenranta, un bail de type double net<sup>2</sup> a été signé avec Esperi Care Oy pour une durée de 15 ans.

Ces transactions sont conclues avec Mirabel Partners, avec qui Cofinimmo a choisi de travailler pour l'identification et la gestion de ses investissements dans les pays nordiques. Basée à Helsinki, Mirabel Partners est une société de gestion d'investissements dont l'équipe a acquis au cours de la dernière décennie une solide expérience dans l'acquisition, le développement et la gestion de plus de 100 sites d'immobilier de santé dans les pays nordiques.

Outre les projets à Joensuu et Lappeenranta mentionnés ci-dessus, ceux annoncés à Rovaniemi et Järvenpää début juillet, et celui annoncé à Oulu en novembre, Cofinimmo a déjà sécurisé plusieurs autres sites pour des projets similaires en Finlande dans le cadre d'une exclusivité avec le même développeur.

## **2. Estimation des désinvestissements pour 2025**

Le cumul des désinvestissements déjà réalisés depuis le 01.01.2025 s'élève à plus de 80 millions EUR (contre 75 millions EUR au 30.09.2025 tel qu'annoncé dans le communiqué de presse du 24.10.2025). Étant donné le nombre limité de jours qu'il reste en 2025, l'estimation des désinvestissements pour l'exercice 2025 a dès lors été revue à plus de 80 millions EUR (contre 100 millions EUR dans la prévision initiale, annoncée dans le communiqué de presse du 21.02.2025 et rappelée dans le communiqué de presse du 24.10.2025). Ce montant ajusté résulte du report au premier trimestre 2026 de certains dossiers de cession inclus dans la prévision initiale.

## **3. Estimation des investissements pour 2025**

Certains dossiers d'investissement, initialement prévus pour le dernier trimestre de 2025, ont été décalés en 2026, et un dossier d'investissement en due diligence (environ 20 millions EUR, inclus dans la prévision initiale de 170 millions EUR) ne s'est pas matérialisé.

De plus, les circonstances actuelles (c.-à-d. le projet de regroupement avec Aedifica pour lequel, entre autres, la validation de l'Autorité Belge de la Concurrence est encore attendue) ne permettent pas d'envisager des dossiers d'investissement majeurs.

Dès lors, l'estimation des investissements bruts pour l'exercice 2025 a été ajustée à environ 100 millions EUR (contre 170 millions EUR dans la prévision initiale).

## **4. Taux d'endettement attendu aux alentours de 43% à la fin de 2025**

L'estimation des investissements nets pour 2025 est désormais de l'ordre de 20 millions EUR (contre 70 millions EUR tel qu'annoncé dans la prévision initiale), ceci ayant en soi un impact favorable mais marginal sur le taux d'endettement, qui devrait s'établir aux alentours de 43% à la fin de 2025, en ligne avec les prévisions.

<sup>1</sup> Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

## **5. Opérations de financement**

En termes de financement, depuis les informations trimestrielles publiées le 24.10.2025, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan grâce aux opérations suivantes :

- 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.

À la suite de ces opérations, les engagements financiers à long terme arrivant à échéance en 2026 sont désormais réduits à 267 millions EUR, contre à 695 millions EUR au 30.09.2025. À ce jour, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées s'élèvent toujours à environ 1 milliard EUR, après couverture des émissions de billets de trésorerie.

## **6. Gouvernance : Ann Caluwaerts, administrateur indépendant, rejoint le comité de nomination, de rémunération et de corporate governance**

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

### Pour tout renseignement :

**Philippe Etienne**

Head of External Communication

Tél. : +32 2 373 60 32

[petienne@cofinimmo.be](mailto:petienne@cofinimmo.be)

**Lynn Nachtergaele**

Head of Investor Relations

Tél. : +32 2 777 14 08

[lnachtergaele@cofinimmo.be](mailto:lnachtergaele@cofinimmo.be)

**Yeliz Bicici**

Chief Operating Officer

Tél. : +32 2 373 00 00

### 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 6,0 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 4,6 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) et en Espagne (SOCIMI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA), le régulateur belge.



[www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)

Suivez-nous sur :

