

SOUS RESERVE DE CERTAINES EXCEPTIONS, CE COMMUNIQUÉ DE PRESSE ET LES INFORMATIONS QU'IL CONTIENT NE DOIVENT PAS ÊTRE DIFFUSÉS, PUBLIÉS, DISTRIBUÉS OU DIVULGUÉS AUTREMENT, QUE CE SOIT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN TOUT OU EN PARTIE, AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA, À HONG KONG, AU JAPON, EN NOUVELLE ZÉLANDE, EN SUISSE, EN AFRIQUE DU SUD, AU ROYAUME-UNI OU DANS TOUT AUTRE ÉTAT OU JURIDICTION OÙ CELA CONSTITUERAIT UNE VIOLATION DES LOIS DE CETTE JURIDICTION OU EXIGERAIT QUE DES DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES SOIENT RÉDIGÉS OU ENREGISTRÉS, OU QUE DES MESURES SOIENT PRISES EN PLUS DES EXIGENCES DE LA LOI BELGE.

CE COMMUNIQUÉ DE PRESSE NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE, OU UNE SOLlicitation D'OFFRE, D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION DE TITRES DE AEDIFICA OU DE COFINIMMO.

TOUTE OFFRE NE SERA FAITE QU'EN CONFORMITÉ AVEC LA LOI OPA ET L'ARRÊTÉ OPA "(CHACUN TEL QUE DÉFINI DANS LE PRÉSENT DOCUMENT), ET AU MOYEN D'UN PROSPECTUS QUI SERA APPROUVÉ PAR LA FSMA CONFORMÉMENT À L'ARRÊTÉ OPA ET SOUMIS AUX TERMES ET CONDITIONS QUI Y SERONT ÉNONCÉS.



**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**  
**Information réglementée – Information privilégiée**  
Conformément à l'article 8, §1 de l'arrêté royal belge du 27 avril 2007  
relatif aux offres publiques d'acquisition(l'« Arrêté OPA »)

Le 1<sup>er</sup> mai 2025 – 19:45 CEST

**AEDIFICA**

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Siège : Rue Belliard 40 (bte 11), 1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(« Aedifica » ou la « Société »)

**AEDIFICA A SOUMIS À COFINIMMO UNE PROPOSITION RELATIVE  
À UNE OFFRE D'ÉCHANGE CONDITIONNELLE SUR TOUS LES  
TITRES AVEC DROITS DE VOTE DE COFINIMMO**

**AEDIFICA SE REJOINT D'ENGAGER DES DISCUSSIONS  
AVEC LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COFINIMMO  
À LA SUITE DE SON ANALYSE DE LA PROPOSITION**

- Aedifica propose une offre d'échange conditionnelle et volontaire sur tous les titres avec droit de vote de Cofinimmo (les « Actions Cofinimmo ») (l'« Offre d'Échange Proposée ») sur la base d'un Ratio d'Échange proposé de 1,16 actions nouvelles d'Aedifica par Action Cofinimmo, menant à un Prix d'Offre Implicite<sup>1</sup> de 80,91 EUR par action Cofinimmo (le « Ratio d'Échange »).
- Le Prix d'Offre Implicite de 80,91 EUR par Action Cofinimmo représente une prime de 20,8%<sup>2</sup> par rapport au prix de l'Action Cofinimmo non-perturbé de 67,00 EUR au 30 avril 2025 à 16h02 CEST (c'est-à-dire le prix de l'Action Cofinimmo avant la forte augmentation du volume des transactions qui a conduit à la suspension de l'Action Cofinimmo peu après) (le « Prix de l'Action Cofinimmo Non-Perturbé »).
- Le Ratio d'Échange proposé représente une prime de 25,6%<sup>3</sup> par rapport au Prix de l'Action Cofinimmo Non-Perturbé, en ajustant les Prix de l'Action Non-Perturbés de

<sup>1</sup> A savoir, la valeur offerte par Action Cofinimmo en tenant compte (i) du Ratio d'Échange proposé de 1,16 nouvelles actions Aedifica par Action Cofinimmo et (ii) du prix de l'action Aedifica non-perturbé de 69,75 EUR le 30 avril 2025 à 16h02 CEST (c'est-à-dire, le cours de l'action d'Aedifica avant la forte augmentation du volume de transactions de l'action Cofinimmo, qui a ensuite également conduit à la suspension de l'action Aedifica) (le « **Prix de l'Action Aedifica Non-Perturbé** »).

<sup>2</sup> En comparant le Prix de l'Offre Implicite et le Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo de 67,00 EUR.

<sup>3</sup> En comparant 76,39 EUR par Action Cofinimmo, calculé sur la base du Ratio d'Échange multiplié par le Prix de l'Action Aedifica Non-Perturbé de 69,75 EUR, ajusté pour tenir compte du Dividende Brut Proposé par Aedifica de 3,90 EUR par action existante pour l'exercice 2024, payable en mai 2025, à 60,80 EUR, calculé sur la base du Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo de 67,00 EUR, ajusté pour tenir compte du Dividende Brut Proposé par Cofinimmo de 6,20 EUR par action existante pour l'exercice 2024, payable en mai 2025.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée – Information privilégiée

Le 1<sup>er</sup> mai 2025 – 19:45 CEST

Cofinimmo et d'Aedifica pour tenir compte de leurs dividendes bruts proposés pour l'exercice 2024. Ceux-ci s'élèvent respectivement à 6,20 EUR par Action Cofinimmo existante et 3,90 EUR par action Aedifica existante. Le paiement des deux dividendes bruts proposés est prévu pour mai 2025.

- Outre un seuil d'acceptation minimum de 50 % + 1 des Actions Cofinimmo, l'Offre d'Échange Proposée sera soumise uniquement à des conditions suspensives limitées et habituelles comprenant (i) le respect d'un moratoire par Cofinimmo, (ii) une clause MAC habituelle et (iii) l'approbation inconditionnelle de la concentration (à l'issue d'une procédure simplifiée ou en phase 1) en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne, ainsi que l'approbation inconditionnelle de l'investissement étranger en France (ou la confirmation qu'elle n'est pas soumise à l'approbation d'investissement étranger).
- L'Offre d'Échange Proposée ne nécessite pas de financement, mais l'émission d'actions devra être approuvée par l'assemblée générale extraordinaire d'Aedifica, qui sera convoquée à cette fin par Aedifica en temps utile.
- Aedifica a approché le Conseil de Cofinimmo dans un esprit de coopération afin de parvenir à une transaction recommandée et a invité le conseil d'administration de Cofinimmo à conclure une convention de soutien du conseil d'administration avec Aedifica selon les conditions habituelles pour une transaction de ce type.
- Aedifica se réjouit d'engager des discussions avec le Conseil d'Administration de Cofinimmo suite à son analyse de la proposition.

Aujourd'hui, Aedifica souhaite informer le marché d'une proposition relative à une offre d'échange conditionnelle sur tous les titres avec droit de vote de Cofinimmo.

L'Offre d'Échange Proposée d'Aedifica est une offre volontaire sur 100% des Actions Cofinimmo sur la base d'un ratio d'échange proposé de 1,16 nouvelles actions Aedifica par Action Cofinimmo.

Par le biais de l'Offre d'Échange Proposée, Aedifica a l'intention d'acquérir la totalité des actions ou au moins une participation majoritaire dans Cofinimmo. Aedifica a l'intention de procéder à une offre de reprise simplifiée en conformité avec l'article 42 de l'Arrêté OPA si, suivant la réalisation de l'Offre d'Échange Proposée, les conditions y afférentes sont remplies.

Compte tenu du Prix de l'Action Aedifica Non-Perturbé de 69,75 EUR, le Ratio d'Échange offert représente une valeur de 80,91 EUR par Action Cofinimmo existante (le « **Prix de l'Offre Implicite** »). Ce Prix de l'Offre Implicite de 80,91 EUR par Action Cofinimmo représente une prime de 20,8%<sup>4</sup> par rapport au Prix de l'Action Cofinimmo Non-Perturbé.

Le Ratio d'Échange représente une prime de 25,6%<sup>5</sup> par rapport au Prix de l'Action Cofinimmo Non-Perturbé lorsque les Prix de l'Action Non-Perturbés de Cofinimmo et d'Aedifica sont ajustés pour leurs dividendes bruts proposés pour l'exercice 2024, qui s'élèvent respectivement à 6,20 EUR<sup>6</sup> par Action

<sup>4</sup> En comparant le Prix de l'Offre Implicite au Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo de 67,00 EUR.

<sup>5</sup> En comparant 76,39 EUR par Action Cofinimmo, calculé sur la base du Ratio d'Échange multiplié par le Prix de l'Action Aedifica Non-Perturbé de 69,75 EUR, ajusté pour le Dividende Brut Proposé par Aedifica, à 60,80 EUR, calculé sur la base du Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo de 67,00 EUR, ajusté pour le Dividende Brut Proposé par Cofinimmo.

<sup>6</sup> Ce dividende brut de 6,20 EUR par action existante a été proposé par le conseil d'administration de Cofinimmo et devrait être approuvé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de Cofinimmo le 14 mai 2025 et payable en mai 2025.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée – Information privilégiée

Le 1<sup>er</sup> mai 2025 – 19:45 CEST

Cofinimmo existante (le « **Dividende Brut Proposé par Cofinimmo** ») et à 3,90 EUR<sup>7</sup> par action Aedifica existante (le « **Dividende Brut Proposé par Aedifica** »)<sup>8</sup>.

L'Offre d'Échange Proposée n'a pas d'incidence sur le droit des actionnaires de Cofinimmo et d'Aedifica de recevoir leur Dividende Brut Proposé respectif pour l'exercice 2024, qui sera payé en mai 2025.

### Motifs stratégiques et financiers de l'opération

Les motifs stratégiques et financiers de l'Offre d'Échange Proposée pour les parties prenantes d'Aedifica et de Cofinimmo peuvent être résumés comme suit :

#### Aedifica

- La transaction combinera le portefeuille d'Aedifica sur ses marchés principaux actuels avec celui de Cofinimmo (Belgique, Allemagne, Pays-Bas, Royaume-Uni, Finlande et Irlande), augmentera sa présence en Espagne et installera une première présence en France et en Italie.
- Le portefeuille combiné devrait diversifier davantage le profil des locataires, le poids des dix principaux locataires passant d'environ 47%<sup>9</sup> chez Aedifica à environ 43%<sup>10</sup> dans le groupe combiné.
- La taille accrue du groupe combiné, avec une GAV<sup>11</sup> de 12,1 milliards d'EUR<sup>12</sup>, et une capitalisation boursière flottante dépassant 5,8 milliards d'EUR<sup>13</sup>, renforcera le positionnement stratégique du groupe et améliorera son narratif boursier.
- Les actionnaires d'Aedifica continueront de bénéficier d'une structure de capital solide, dans le cadre d'une structure financière robuste et d'un profil de maturité de la dette équilibré, avec trajectoire potentielle vers une action de notation de crédit positive de la part de S&P.
- Grâce à la combinaison, les actionnaires d'Aedifica devraient capturer des synergies opérationnelles, qui devraient entraîner une augmentation du bénéfice EPRA par action de l'ordre d'un pourcentage de chiffre unique moyen.
- En cas de rehaussement de la notation par S&P de BBB à BBB+, l'entité combinée pourrait bénéficier d'un financement à des conditions plus favorables, notamment sur le marché obligataire. Cela permettrait aux actionnaires d'Aedifica de capturer leur part des synergies financières, en plus des synergies opérationnelles.
- Enfin, l'augmentation attendue du bénéfice EPRA par action créera une marge de manœuvre supplémentaire pour augmenter les distributions de dividendes futurs aux actionnaires d'Aedifica, tout en maintenant un ratio de distribution durable par rapport aux bénéfices EPRA consolidés.

<sup>7</sup> Ce dividende brut de 3,90 EUR par action existante a été proposé par le conseil d'administration d'Aedifica et devrait être approuvé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires d'Aedifica le 13 mai 2025 et payable en mai 2025.

<sup>8</sup> Le Dividende Brut Proposé par Aedifica et le Dividende Brut Proposé par Cofinimmo sont ci-après appelés ensemble les "**Dividendes Bruts Proposés**".

<sup>9</sup> Tel que publié par Aedifica le 29 avril 2025 dans ses résultats Q1 2025.

<sup>10</sup> Sur la base des loyers contractuels combinés d'Aedifica et de Cofinimmo au 31 mars 2025.

<sup>11</sup> La GAV (« Gross Asset Value ») est la valeur brute des actifs de la société concernée, c'est-à-dire la juste valeur de ses immeubles de placement.

<sup>12</sup> Sur la base de la GAV combinée d'Aedifica et de Cofinimmo au 31 mars 2025.

<sup>13</sup> Capitalisation boursière combinée d'Aedifica et de Cofinimmo sur la base des données FactSet au 30 avril 2025 à 16h02 CEST.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée – Information privilégiée

Le 1<sup>er</sup> mai 2025 – 19:45 CEST

#### Cofinimmo

- La transaction entraînera une diversification géographique accrue, offrant une exposition plus importante au Royaume-Uni, en Finlande (avec une équipe de développement interne) et en Irlande, et réduira la contribution de la Belgique dans le portefeuille immobilier d'environ 47%<sup>14</sup> à 34%<sup>15</sup>.
- Le portefeuille combiné améliorera la diversification des locataires, la proportion des 10 principaux locataires de Cofinimmo passant d'environ 62%<sup>16</sup> à environ 43%<sup>17</sup> en termes de loyers contractuels (combinés), et le WAULT augmentant à 16<sup>18</sup> ans (de 13 ans à l'heure actuelle).
- Le poids du portefeuille de bureaux et des réseaux de distribution dans le portefeuille de Cofinimmo devrait être réduit de moitié dans les portefeuilles combinés. Il passerait de 15%<sup>19</sup> et 8%<sup>20</sup> de la GAV à 8%<sup>21</sup> et 4%<sup>22</sup>, respectivement.
- En outre, les actionnaires de Cofinimmo devraient bénéficier d'une taille et de liquidité des actions améliorées ainsi que d'une structure financière plus solide, avec une trajectoire potentielle vers une action de notation de crédit positive par S&P, de BBB à BBB+, couplée à une diminution anticipée du taux d'endettement à 40,9%.<sup>23</sup>
- En rejoignant le groupe combiné, les actionnaires de Cofinimmo devraient bénéficier de synergies opérationnelles et financières.
- L'Offre d'Échange Proposée entraînera une création de valeur immédiate pour les actionnaires de Cofinimmo car elle cristallisera une prime de 20,8%<sup>24</sup> et de 25,6%<sup>25</sup> par rapport respectivement au Prix de l'Action Cofinimmo Non-Perturbé et au Prix de l'Action Cofinimmo Non-Perturbé ajusté pour le Dividende Brut Proposé par Cofinimmo.

---

<sup>14</sup> Sur la base de la GAV de Cofinimmo au 31 mars 2025.

<sup>15</sup> Sur la base de la GAV combinée d'Aedifica et de Cofinimmo au 31 mars 2025.

<sup>16</sup> Tel que publié par Cofinimmo le 25 avril 2025 dans ses résultats Q1 2025.

<sup>17</sup> Sur la base du loyer contractuel combiné d'Aedifica et de Cofinimmo au 31 mars 2025.

<sup>18</sup> Sur la base de la durée moyenne pondérée résiduelle des baux d'Aedifica et de Cofinimmo, pondérée par la GAV respective de chaque société au 31 mars 2025.

<sup>19</sup> Sur la base de la GAV de Cofinimmo au 31 mars 2025.

<sup>20</sup> Sur la base de la GAV de Cofinimmo au 31 mars 2025.

<sup>21</sup> Basé sur la GAV combinée d'Aedifica et de Cofinimmo au 31 mars 2025.

<sup>22</sup> Basé sur la GAV combinée d'Aedifica et de Cofinimmo au 31 mars 2025.

<sup>23</sup> Sur la base du taux d'endettement d'Aedifica de 39,9% et de Cofinimmo de 41,8% au 31 mars 2025.

<sup>24</sup> En comparant le Prix de l'Offre Implicite et le Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo de 67,00 EUR.

<sup>25</sup> En comparant 76,39 EUR par Action Cofinimmo, calculé sur la base du Ratio d'Échange multiplié par le Prix de l'Action Aedifica Non-Perturbé de 69,75 EUR, ajusté pour le Dividende Brut Proposé par Aedifica, à 60,80 EUR, calculé sur la base du Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo de 67,00 EUR, ajusté pour le Dividende Brut Proposé par Cofinimmo.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée – Information privilégiée

Le 1<sup>er</sup> mai 2025 – 19:45 CEST

#### Ratio d'Échange

Pour les besoins du Ratio d'Échange, la valeur par action Aedifica est basée sur l'EPRA NTA d'Aedifica au 31 mars 2025 à 77,86 EUR<sup>26</sup> ajusté pour le Dividende Brut Proposé par Aedifica, alors que la valeur par Action Cofinimmo est basée sur l'EPRA NTA de Cofinimmo au 31 mars 2025 à 94,58 EUR<sup>27</sup> ajusté pour (i) le Dividende Brut Proposé par Cofinimmo, et (ii) le secteur des bureaux qui est structurellement en difficulté et à faible croissance<sup>28</sup>. En conséquence, il est prévu que chaque actionnaire de Cofinimmo se voit offrir 1,16 actions Aedifica pour 1 Action Cofinimmo.

#### Prime significative par rapport aux cours de négociation récents de Cofinimmo et aux prix cibles des analystes boursiers

Compte tenu du Prix de l'Action Aedifica Non-Perturbé de 69,75 EUR, le Ratio d'Échange représente une valeur de 80,91 EUR par Action Cofinimmo (étant le « **Prix de l'Offre Implicite** »).

Le Ratio d'Échange représente :

- une prime de 20,8%<sup>29</sup> et de 25,6%<sup>30</sup> par rapport, respectivement, au Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo et au Prix de l'Action Cofinimmo Non-Perturbé ajusté pour le Dividende Brut Proposé par Cofinimmo ;
- une prime de 31,0%, 39,5%, 36,8% et 33,9% par rapport respectivement au VWAP 1 mois, 3 mois, 6 mois et 12 mois de Cofinimmo jusqu'au 29 avril 2025 ;<sup>31</sup>
- une décote EPRA NTA implicite de 2,9%<sup>32</sup> sur la base des derniers EPRA NTA par action publiés par Aedifica et Cofinimmo ; et
- une prime de 24,5% et 24,5% par rapport à la médiane et à la moyenne des prix cibles fixés par les analystes financiers pour Cofinimmo<sup>33</sup>, respectivement.

<sup>26</sup> Tel que publié par Aedifica le 29 avril 2025 dans ses résultats Q1 2025.

<sup>27</sup> Tel que publié par Cofinimmo le 25 avril 2025 dans ses résultats Q1 2025.

<sup>28</sup> La correction appliquée à la valeur du portefeuille de bureaux de Cofinimmo ainsi que sa justification sont exposées dans le rapport spécial du conseil d'administration. Ce rapport spécial du conseil d'administration expose en détail les méthodes d'évaluation et les points de référence utilisés pour déterminer le Ratio d'Échange et sera publié à l'occasion de la convocation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Aedifica appelée à approuver l'émission d'actions.

<sup>29</sup> En comparant le Prix de l'Offre Implicite au Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo de 67,00 EUR.

<sup>30</sup> En comparant 76,39 EUR par Action Cofinimmo, calculé sur la base du Ratio d'Échange multiplié par le Prix de l'Action Non-Perturbé d'Aedifica de 69,75 EUR, ajusté pour le Dividende Brut Proposé par Aedifica, à 60,80 EUR, calculé sur la base du Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo de 67,00 EUR, ajusté pour le Dividende Brut Proposé par Cofinimmo.

<sup>31</sup> En comparant le Prix de l'Offre Implicite au VWAP 1 mois de 61,76 EUR, au VWAP 3 mois de 58,00 EUR, au VWAP 6 mois de 59,16 EUR et au VWAP 12 mois de 60,43 EUR de Cofinimmo.

<sup>32</sup> Calculé sur la base des EPRA NTA d'Aedifica au 31 mars 2025 (soit 77,86 EUR) ajustés pour le Dividende Brut Proposé par Aedifica (s'élevant alors à 73,96 EUR) multiplié par le Ratio d'Échange, et dont le résultat est ensuite divisé par les derniers EPRA NTA publiés par Cofinimmo au 31 mars 2025 (soit 94,58 EUR) ajusté pour le Dividende Brut Proposé par Cofinimmo (s'élevant alors à 88,38 EUR).

<sup>33</sup> En comparant le Prix de l'Offre Implicite à la médiane et à la moyenne du prix cible de Cofinimmo fixé par les analystes financiers le 30 avril 2025, soit respectivement 65,00 EUR et 65,01 EUR.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée – Information privilégiée

Le 1<sup>er</sup> mai 2025 – 19:45 CEST

#### Contact avec le conseil d'administration de Cofinimmo

Avant cette annonce, Aedifica a contacté le conseil d'administration de Cofinimmo proposant d'entamer des discussions concernant l'offre d'échange conditionnelle et volontaire sur les Actions Cofinimmo dans l'intérêt de toutes les parties prenantes et à des conditions équitables et équilibrées.

Aedifica apprécie que le conseil d'administration de Cofinimmo n'ait pas encore été en mesure d'analyser la proposition.

Aedifica se réjouit de la coopération de Cofinimmo pour mettre en place un processus visant à faciliter l'Offre d'Échange Proposée une fois que le Conseil d'Administration de Cofinimmo aura été en mesure de le faire.

Toutefois, en raison des obligations d'information relatives aux informations privilégiées qui incombent à Aedifica en vertu du Règlement sur les abus de marché (« **MAR** ») et des limitations prévues par le MAR permettant de reporter légitimement cette publication, Aedifica est néanmoins tenue de procéder dès à présent à la publication de cette annonce.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée – Information privilégiée

Le 1<sup>er</sup> mai 2025 – 19:45 CEST

#### À propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée dans l'immobilier de santé européen, en particulier l'immobilier pour les soins aux personnes âgées. Aedifica a constitué un portefeuille de 607 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande et en Espagne, d'une valeur de plus de 6,1 milliards d'EUR.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019) sous les codes suivants : AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).

Depuis 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, l'indice de référence d'Euronext Brussels. En outre, depuis 2023, Aedifica fait partie du BEL ESG, l'indice qui suit les entreprises les plus performantes sur les critères ESG. Aedifica fait également partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR. Sa capitalisation boursière s'élevait à environ 3,3 milliards d'EUR au 30 avril 2025 à 16h02 CEST.



#### Pour toute information complémentaire

**Stefaan Gielens**

*Chief Executive Officer*

stefaan.gielens@aedifica.eu

**Ingrid Daerden**

*Chief Financial Officer*

ingrid.daerden@aedifica.eu

**Delphine Noirhomme**

*Investor Relations Manager*

delphine.noirhomme@aedifica.eu

**Bob Boeckx**

*Corporate Communications Manager*

bob.boeckx@aedifica.eu

[www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)

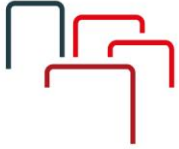


#### Restrictions générales et éléments juridiques supplémentaires

Ceci est un communiqué de presse d'Aedifica, conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté OPA. Ce communiqué est publié à titre d'information uniquement, ne prétend pas être complet et ne constitue pas une offre, ou sollicitation d'offre, d'achat ou de souscription de titres. Aucune offre publique d'achat sur les Actions Cofinimmo n'a été lancée à ce jour et l'article 15 de l'Arrêté OPA ne s'applique pas à la présente annonce. La question de savoir si, quand et à quelles conditions l'Offre d'Échange Proposée sera faite, dépend d'un certain nombre de facteurs, y compris les conditions générales du marché et l'évolution des marchés financiers. Toute offre ne sera faite qu'en conformité avec la Loi OPA et l'Arrêté OPA, et au moyen d'un prospectus approuvé par la FSMA conformément à l'Arrêté OPA et soumis aux termes et conditions qui y seront énoncés.

Le présent communiqué de presse ne constitue pas une offre d'acquisition, d'achat, de souscription, de vente ou d'échange de titres (ou la sollicitation d'une offre d'acquisition, d'achat, de souscription, de vente ou d'échange de titres) aux États-Unis, en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Suisse, en Afrique





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée – Information privilégiée

Le 1<sup>er</sup> mai 2025 – 19:45 CEST

du Sud, au Royaume-Uni ou dans toute autre juridiction où cela constituerait une violation des lois de cette juridiction, et aucune offre (ou sollicitation) de ce type ne peut être faite dans une telle juridiction. Tout manquement à cette restriction peut constituer une violation des lois sur les valeurs mobilières applicables aux États-Unis, en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Afrique du Sud, en Suisse, au Royaume-Uni, en Nouvelle-Zélande ou toute autre loi applicable. Toute personne lisant cette annonce doit s'informer de ces restrictions et s'y conformer. Les valeurs mobilières dont il est question dans le présent document n'ont pas été et ne seront pas enregistrées en vertu du US Securities Act de 1933, tel que modifié (le « **US Securities Act** ») ou des lois sur les valeurs mobilières de tout état des États-Unis, et ne peuvent être offertes, vendues ou livrées, directement ou indirectement, aux ou vers les États-Unis sans enregistrement, sauf en vertu d'une exemption applicable ou dans le cadre d'une transaction non soumise aux exigences d'enregistrement du US Securities Act et en conformité avec toute loi d'un état ou autre loi sur les valeurs mobilières applicables aux États-Unis. Il n'y aura pas d'offre publique de titres aux États-Unis.

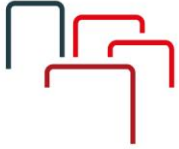
Au Royaume-Uni, ce communiqué de presse est uniquement destiné aux personnes (i) ayant une expérience professionnelle en matière d'investissements au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (l'« **Ordre** »), (ii) relevant de l'article 49(2)(a) à (d) (« high net worth companies, unincorporated associations, etc. ») de l'Ordre, ou (iii) à qui il peut être légalement communiqué d'une autre manière (toutes ces personnes étant désignées ensemble comme les « **Personnes Concernées** »). Tout investissement ou activité d'investissement auquel ce communiqué se rapporte ne sera disponible que pour, et ne sera engagé qu'avec, les Personnes Concernées. Toute personne qui n'est pas une Personne Concernée ne doit pas agir ou se fier à ce communiqué de presse ou à son contenu.

L'Offre d'Échange Proposée, si et lorsqu'elle sera faite, portera sur toutes les actions émises de Cofinimmo, qui est une société immobilière publique réglementée sous la forme d'une société anonyme de droit belge, et sera soumise aux exigences belges en matière de communication et de procédure. L'Offre d'Échange Proposée sera faite aux actionnaires de Cofinimmo aux États-Unis conformément aux règles américaines applicables en matière d'offre publique d'achat en vertu du US Securities Exchange Act de 1934, tel que modifié (le « **US Exchange Act** »), et par ailleurs conformément aux exigences de la loi belge. En conséquence, l'Offre d'Échange Proposée sera soumise à des exigences de communication et à d'autres exigences procédurales, y compris en ce qui concerne les droits de retrait, le calendrier proposé, les procédures de règlement et le calendrier des paiements, qui diffèrent de celles applicables en vertu de la loi et de la pratique américaines en matière d'offre publique d'achat. Les informations financières comprises dans ce communiqué de presse ou qui seront comprises dans le prospectus pour l'Offre d'Échange Proposée ont été préparées conformément aux normes comptables applicables en Belgique, et n'auront pas été préparées conformément aux normes comptables américaines, ou dérivées de celles-ci, et peuvent donc différer des informations financières de sociétés américaines et ne pas être comparables à celles-ci.

Aedifica et Cofinimmo et leurs sociétés liées ou courtiers respectifs (agissant en tant qu'agents d'Aedifica, de Cofinimmo ou de leurs sociétés liées, le cas échéant) peuvent de temps à autre, et autrement que dans le cadre de l'Offre d'Échange Proposée, directement ou indirectement, acheter ou organiser l'achat en dehors des États-Unis, d'actions de Cofinimmo ou de tous titres convertibles, échangeables ou exerçables pour ces actions avant ou pendant la période au cours de laquelle l'Offre d'Échange Proposée reste ouverte à acceptation, dans la mesure autorisée par et conformément à la règle 14e-5 du US Exchange Act. Ces achats peuvent être effectués soit sur le marché libre aux prix en vigueur, soit dans le cadre de transactions privées à des prix négociés. Si nécessaire en Belgique, toute information concernant ces achats sera rendue publique en Belgique de la manière requise par la loi belge. Dans la mesure où des informations sur ces achats ou arrangements d'achat sont rendues publiques en Belgique, ces informations seront par le biais d'un communiqué de presse ou d'autres moyens raisonnablement déterminés pour informer les personnes aux États-Unis de ces informations. En outre, les sociétés liées du conseiller financier d'Aedifica peuvent s'engager dans des activités commerciales ordinaires sur les titres de Cofinimmo, ce qui peut inclure des achats ou arrangements d'achat de ces titres.

Ni la US Securities and Exchange Commission ni aucune commission compétente pour les valeurs mobilières d'un état américain n'a approuvé ou rejeté l'Offre d'Échange Proposée, ni ne s'est prononcée sur le bien-fondé ou l'équité de l'Offre d'Échange Proposée, ni n'a déterminé si le présent communiqué de presse, le prospectus ou d'autres documents de l'Offre d'Échange Proposée sont exacts ou complets.





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée – Information privilégiée

Le 1<sup>er</sup> mai 2025 – 19:45 CEST

*L'Offre d'Échange Proposée, si elle est réalisée, peut avoir des conséquences pour les actionnaires de Cofinimmo en vertu de l'impôt fédéral américain sur le revenu et des lois fiscales locales et des états américains applicables, ainsi que des lois fiscales non américaines. Chaque actionnaire de Cofinimmo est invité à consulter son conseiller professionnel indépendant sur les conséquences fiscales de l'Offre d'Échange Proposée.*

*Il peut ne pas être possible pour les actionnaires de Cofinimmo aux États-Unis de signifier un acte de procédure aux États-Unis à Aedifica, à Cofinimmo ou à leurs dirigeants ou administrateurs respectifs, dont certains ou tous peuvent résider en dehors des États-Unis, ou d'exécuter contre l'un d'entre eux les jugements des tribunaux américains fondés sur les dispositions relatives à la responsabilité civile des lois fédérales sur les valeurs mobilières des États-Unis ou sur d'autres lois américaines. Il peut s'avérer impossible d'intenter une action contre Aedifica, Cofinimmo, ou leurs dirigeants ou administrateurs respectifs (le cas échéant), devant un tribunal non-américain pour violation de la législation américaine, y compris les lois américaines sur les valeurs mobilières. En outre, il peut être difficile de contraindre une société non-américaine et ses sociétés liées à se soumettre au jugement d'un tribunal américain. Également, il peut être difficile de faire exécuter en Belgique des recours initiaux ou des recours visant à faire exécuter des jugements rendus par des tribunaux américains, sur la base des dispositions relatives à la responsabilité civile des lois fédérales américaines sur les valeurs mobilières.*

*Les valeurs mobilières mentionnées dans le présent document ne peuvent pas être offertes au public, directement ou indirectement, en Suisse au sens de la Loi suisse sur les services financiers (« LSFfin ») (sauf dans des circonstances relevant de l'article 36 de la LSFfin), et aucune demande n'a été faite ou ne sera faite pour admettre les valeurs mobilières à la négociation sur une plate-forme de négociation (c'est-à-dire une bourse ou un système multilatéral de négociation) en Suisse. Ni le présent communiqué de presse, ni le prospectus, ni aucun autre document d'offre ou à caractère promotionnel relatif à l'Offre d'Échange Proposée ou aux valeurs mobilières ne constitue un prospectus au sens de la LSFfin, et ni le présent communiqué de presse, ni le prospectus, ni aucun autre document d'offre ou à caractère promotionnel relatif à l'Offre d'Échange Proposée ou aux valeurs mobilières ne peut être distribué publiquement ou rendu public de toute autre manière en Suisse.*

*Ni ce communiqué de presse, ni le prospectus, ni aucun autre document d'offre ou à caractère promotionnel relatif à l'Offre d'Échange Proposée ou aux valeurs mobilières n'a été ou ne sera déposé auprès d'une autorité réglementaire suisse ou approuvé par celle-ci. En particulier, le prospectus ne sera pas examiné ou approuvé par l'organe de contrôle suisse conformément à l'article 51 de la LSFfin et ne respecte pas les exigences de publication applicables à un prospectus au sens de l'article 35 de la LSFfin.*

*Cette annonce ne doit pas être diffusée, publiée ou distribuée, en tout ou en partie, dans ou vers, directement ou indirectement, toute juridiction dans laquelle une telle diffusion, publication ou distribution serait illégale.*

#### **Mise en garde concernant les déclarations prospectives**

*Ce communiqué de presse contient des déclarations prospectives, y compris des déclarations relatives à l'impact attendu de l'Offre d'Échange Proposée sur Aedifica, aux synergies attendues qui en résultent, et au calendrier et à la réalisation attendus de l'Offre d'Échange Proposée. Certaines de ces déclarations prospectives sont caractérisées par l'utilisation de mots tels que, sans être exhaustif : « croit », « pense », « prévoit », « anticipe », « cherche », « devrait », « planifie », « s'attend », « envisage », « calcule », « peut », « sera », « reste », « souhaite », « comprend », « entend », « a l'intention », « s'appuie sur », « perspectives », « poursuit », « estime », « fait confiance », « cherche à », « ferait » et d'autres mots et termes de signification similaire identifient les déclarations prospectives.*

*Les déclarations prospectives sont basées sur les plans actuels, les estimations, les projections et les attentes et ne garantissent pas les performances futures. De par leur nature même, les déclarations prospectives sont soumises à des risques, incertitudes, hypothèses et autres facteurs, dont beaucoup échappent au contrôle de Aedifica, et sont difficiles à prévoir, ce qui pourrait entraîner une différence matérielle entre les résultats réels et ceux exprimés ou sous-entendus dans ces déclarations prospectives. Les actionnaires ne devraient pas se fier à ces déclarations prévisionnelles. Aedifica décline expressément toute obligation ou tout engagement de diffuser des mises à jour ou des révisions des déclarations prospectives contenues dans le présent communiqué de presse afin de refléter toute nouvelle information, tout changement dans les attentes à cet égard ou tout changement dans les événements, les conditions ou les circonstances sur lesquels ces déclarations sont basées, sauf si cela est requis par la loi applicable ou par toute autorité réglementaire compétente.*