ACTALYS
notaires associés | geassocieerde notarissen
E. Jacobs, J. Vincke, C. Gillardin,
G. Rolin Jacquemyns, J. de Brouchoven de Bergeyck
SRL - BV,
BTW - TVA (RPR)
BE(0)831.909.513
Waterloolaan - Boulevard de Waterloo 16,
1000 Brussel - Bruxelles

Voorgestelde heffing : 150 €
Repertoriumnummer : 2025/ 2432
Dossierbeheerder / dossier : CG/2251129
Date : 11/07/2025

AEDIFICA
openbare GVV naar Belgisch recht
Naamloze vennootschap
1040 Brussel, Belliardstraat 40, bus 11
0877.248.501 RPR Brussel
(de "**Vennootschap**")

Vrijwillig openbaar ruilbod – Inbreng in natura – Wijziging van statuten (onder opschortende voorwaarde) – Machten

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG
Op elf juli
Te *The Dominican*, Leopoldstraat 9 te 1000 Brussel, België.
Voor Ons, Meester **Catherine GILLARDIN**, Notaris te Brussel (1e kanton), die haar functies uitoefent in de besloten vennootschap "ACTALYS, Geassocieerde Notarissen", met zetel te 1000 Brussel, Waterloolaan 16, ingeschreven in het Register der Rechtspersonen van Brussel onder het nummer 0831.909.513.

IS BIJEENGEKOMEN
De buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de naamloze vennootschap "**AEDIFICA**", openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, afgekort 'openbare GVV naar Belgisch recht', met zetel te 1040 Brussel, Belliardstraat 40, bus 11, waarvan het vennootschapsdossier wordt gehouden op de Franstalige ondernemingsrechtbank te Brussel, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 0877.248.501 en onderworpen aan de Belasting der Toegevoegde Waarde onder nummer BTW BE 877.248.501.
Vennootschap opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap onder de benaming «ENIGMA IMMO » ingevolge akte verleden voor notaris Bertrand NERINCX, geassocieerd notaris te Brussel op 7 november 2005, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 23 november daarna onder de nummers 2005-11-23/05168051 en 2005-11-23/05168061;
Vennootschap genoteerd op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels (sinds 23 oktober 2006) en Euronext Amsterdam (sinds 7 november 2019) en omgevormd tot openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ingevolge beslissing van de algemene vergadering waarvan het proces-verbaal werd opgesteld door geassocieerd notaris Catherine GILLARDIN te Brussel op 17 oktober 2014, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 5 november daarna onder de nummers 2014-11-05/0202274 en 2014-11-05/0202275;
Vennootschap waarvan de statuten meermaals gewijzigd werden en voor het laatst krachtens akte verleden voor geassocieerd notaris Catherine GILLARDIN te Brussel op 14 mei 2024 bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 augustus daarna, onder de nummers 0119972 en 0119973.

BUREAU

De zitting wordt geopend om 9 uur onder het voorzitterschap van de Heer
Serge Wibant

die de functie van secretaris uitoefent. De heer MOERMAN Thomas wordt als stemopnemer benoemd.

SAMENSTELLING VAN DE VERGADERING

Zijn aanwezig of vertegenwoordigd op de vergadering, de aandeelhouders van wie de aandelen boekhoudkundig op hun naam geregistreerd waren op **27 juni 2025** om middernacht (Belgische tijd) (de "**Registratiedatum**") en die hun wens om deel te nemen aan deze algemene vergadering hebben kenbaar gemaakt overeenkomstig artikel 20 van de statuten van de Vennootschap en de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het "**WVV**") en van de wet van 20 december 2020 en van wie de namen, de voornamen en de woonplaatsen of de rechtsvormen, de benamingen en het adres van de zetels, het aantal aandelen dat elk van hen op de Registratiedatum bezat en waarvoor zij verklaard hebben te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de documenten die het bezit door ieder van hen van deze aandelen op de Registratiedatum vaststellen, vermeld zijn in de bijgevoegde aanwezigheidslijst (Bijlage nummer 1).

De onderhandse volmachten en stemformulieren die werden gegeven door de hierboven vermelde aandeelhouders en die aan de vergadering werden overgelegd worden door de vennootschap bewaard.

UITEENZETTING VAN DE VOORZITTER.

De voorzitter zet uiteen en verzoekt ondergetekende notaris het volgende te akteren:

I. Deze algemene vergadering heeft als agenda in het Nederlands:

1. VERSLAGEN OVEREENKOMSTIG ARTIKELEN 7:179 *IO* 7:197 WVV EN ARTIKEL 26 GVV-WET

Kennisname en bespreking van:

1.1 het verslag van de raad van bestuur van de Vennootschap over de voorgestelde kapitaalverhoging door inbreng in natura waarvan sprake onder agendapunt 2, waarin de raad van bestuur overeenkomstig artikelen 7:179, §1, eerste lid *io* 7:197, §1, eerste lid van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ("**WVV**") verantwoordt waarom de inbreng in het belang is van de Vennootschap, elke inbreng in natura beschrijft, de waardering van elke inbreng in natura motiveert, aangeeft welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt, de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de bestaande aandeelhouders beschrijft, alsook, overeenkomstig artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "**GVV-Wet**"), de identiteit van de inbrengers en de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de bestaande aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten, vermeldt (het "**Verslag van de Raad van Bestuur**"). Het Verslag van de Raad van Bestuur werd door de FSMA goedgekeurd; en

1.2 het verslag van de commissaris over de voorgestelde kapitaalverhoging door inbreng in natura waarvan sprake onder agendapunt 2, waarin de commissaris overeenkomstig artikelen 7:179, §1, tweede lid *io* 7:197, §1, tweede lid WVV beoordeelt of de in het Verslag van de Raad van Bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten

getrouw zijn en voldoende zijn om de lezer ervan voor te lichten en waarin deze de door de raad van bestuur in zijn verslag toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethoden onderzoekt en aangeeft of de waardebepalingen waartoe de door de raad van bestuur in zijn verslag toegepaste waarderingsmethodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen (het "**Verslag van de Commissaris**").

Aangezien het om een loutere kennisname gaat, is geen voorstel van besluit opgenomen.

2 IN HET KADER VAN HET VRIJWILLIG EN VOORWAARDELIJK OPENBAAR RUILBOD, BESLISSING OM HET KAPITAAL TE VERHOGEN DOOR INBRENG IN NATURA VAN AANDELEN VAN DE VENNOOTSCHAP COFINIMMO NV

Voorafgaande toelichting:

Op 1 mei 2025 heeft de Vennootschap haar voornemen om een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar ruilbod uit te brengen, gebaseerd op een ruilverhouding van 1,16, op alle effecten met stemrecht van Cofinimmo NV (de "**Cofinimmo Aandelen**"), een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe (België) en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0426.184.049 (RPR Brussel) (hierna "**Cofinimmo**") aangekondigd.

De raad van bestuur van de Vennootschap en de raad van bestuur van Cofinimmo hebben via gezamelijk persbericht van 3 juni 2025 aangekondigd dat een akkoord werd bereikt over de voorwaarden van het ruilbod aan een ruilverhouding van 1,185, ten gevolge waarvan de raad van bestuur van Cofinimmo heeft aangegeven het ruilbod unaniem te zullen ondersteunen en aanbevelen. Dientengevolge heeft de raad van bestuur beslist om (i) de buitengewone algemene vergadering die werd bijeengeroepen op 13 mei 2025 en zou gehouden worden op 12 juni 2025 om het voorgenomen ruilbod aan een ruilverhouding van 1,16 ter goedkeuring voor te leggen, te annuleren, en (ii) een nieuwe buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen om het voorgenomen ruilbod aan een ruilverhouding van 1,185 ter goedkeuring voor te leggen.

Na goedkeuring van de voorgestelde Kapitaalverhoging (zoals hierna gedefinieerd) door de hierbij samengeroepen BAV, zal de raad van bestuur van de Vennootschap op of kort na 11 juli 2025 de effectieve lancering van het vrijwillig en voorwaardelijk openbaar ruilbod op alle aandelen van Cofinimmo (het "**Ruilbod**") goedkeuren, en zal de Vennootschap vervolgens kort daarna formeel haar bod overeenkomstig artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (het "**Overnamebesluit**") indienen bij de FSMA. Het Ruilbod zal onderworpen zijn aan de voorwaarden die in de kennisgeving zullen worden aangeduid. Het Ruilbod zal betrekking hebben op alle 38.096.217 aandelen, zijnde het aantal door Cofinimmo uitgegeven aandelen (met coupon nr. 41 e.v. aangehecht) in ruil voor maximum 45.144.018 nieuwe aandelen van de Vennootschap (de "**Nieuwe Aandelen**").

Met betrekking tot aandeelhouders van Cofinimmo ("**Cofinimmo Aandeelhouders**") buiten de lidstaten van de Europese Economische Ruimte, kunnen toepasselijke effectenwetten van invloed zijn op de aanbieding, verkoop en levering van de Nieuwe Aandelen ingevolge het Ruilbod, waaronder:

(i) In de Verenigde Staten:
   a. enkel US Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben

aangeboden in het Ruilbod en die in aanmerking komen als "gekwalificeerde institutionele kopers" (zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act), en die tijdig aan de Vennootschap een bevredigende *US Investor Letter* hebben bezorgd waarin zij hun status als "gekwalificeerde institutionele kopers" (zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act) en daarmee verband houdende zaken hebben bevestigd en hebben ingestemd met bepaalde overdrachtsbeperkingen die van toepassing zijn op de Nieuwe Aandelen met betrekking tot US QIB's zoals beschreven in de US Investor Letter (de "**US QIBs**"), zijn gerechtigd om de levering van de Nieuwe Aandelen te ontvangen als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Ruilbod. De Nieuwe Aandelen waarop deze personen recht hebben, zullen beschikbaar worden gesteld op grond van een vrijstelling van, of in een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de US Securities Act. Er zal geen openbare aanbieding van effecten plaatsvinden in de Verenigde Staten. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om elke US Investor Letter die haar wordt bezorgd en die zij discretionair handelend niet bevredigend acht, te weigeren.

b. aan US Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen geldig hebben aangeboden in het Ruilbod, maar die niet kwalificeren als US QIBs (of die de Vennootschap niet tijdig hebben voorzien van een bevredigende US Investor Letter zoals beschreven hierboven) (de "**US Non-QIBs**"), zullen de Nieuwe Aandelen waarop die personen recht zouden hebben als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Ruilbod niet worden geleverd, maar zullen deze Nieuwe Aandelen in plaats daarvan naar verwachting worden verkocht in markttransacties buiten de Verenigde Staten ingevolge een Dribbling Out (of alternatief – afhankelijk van het volume - Vendor Placement) (beide zoals hierna gedefinieerd), die zo snel als redelijkerwijs mogelijk zal plaatsvinden op of na de betaaldatum voor elke aanvaardingsperiode van het Ruilbod, in welk geval dergelijke US Non-QIBs een pro rata deel van de contante netto-opbrengst van een dergelijke verkoop zullen ontvangen na aftrek van toepasselijke vergoedingen en kosten.

(ii) aan Cofinimmo Aandeelhouders die ingezetenen zijn van, of zich bevinden in het Verenigd Koninkrijk die hun Cofinimmo Aandelen geldig hebben aangeboden in het Ruilbod, zullen de Nieuwe Aandelen als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Ruilbod, worden aangeboden, verkocht en geleverd met inachtneming van en in overeenstemming met de toepasselijke lokale effectenwetgeving, met inbegrip van gelijkgestelde Verordening (EU) 2017/1129 zoals deze deel uitmaakt van de binnenlandse wetgeving in het Verenigd Koninkrijk (de "**UK Prospectusverordening**"), de Financial Services and Markets Act 2000 (zoals gewijzigd, "**FSMA 2000**"), en de Financial Promotion Order.

(iii) enkel Cofinimmo Aandeelhouders in Zwitserland die hun Cofinimmo Aandelen geldig hebben aangeboden in het Ruilbod en die kwalificeren als "professionele cliënten" zoals gedefinieerd in artikel 4 van de FinSA ("**Zwitserse QIBs**"), zullen gerechtigd zijn om deel te nemen in het Ruilbod, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 FinSA.

Het Ruilbod zal niet worden gedaan in of naar, en kan niet worden aanvaard in of vanuit Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Zuid-Afrika, Nieuw-Zeeland, of enig ander rechtsgebied waar dit een schending van de wetten van dat rechtsgebied zou uitmaken.

Het aanbod zal effectief plaatsvinden vanaf de openingsdatum van de aanvaardingsperiode zoals zij zal worden vermeld in het prospectus dat, na goedkeuring door de FSMA, ter beschikking van het publiek zal worden gesteld in overeenstemming met de toepasbare regels, en onder de daarin vermelde voorwaarden.

Voorstel van besluit:

Beslissing van de BAV om, ter verwezenlijking van het Ruilbod, het kapitaal van de Vennootschap te verhogen door inbreng in natura in de Vennootschap van Cofinimmo Aandelen (de "**Kapitaalverhoging**").

De BAV beslist dat de Kapitaalverhoging zal plaatsvinden volgens de volgende modaliteiten:

2.1. De Nieuwe Aandelen zullen ter openbare inschrijving worden aangeboden tegen inbreng in natura van Cofinimmo Aandelen, volgens de ruilverhouding waarbij 1 Cofinimmo Aandeel (met coupon nr. 41 e.v. aangehecht) recht geeft op 1,185 Nieuwe Aandelen van de Vennootschap (de "**Ruilverhouding**").

2.2. Het maximaal aantal Nieuwe Aandelen dat kan worden uitgegeven in het kader van de Kapitaalverhoging is 45.144.018, wat wordt bekomen door alle door Cofinimmo uitgegeven Cofinimmo Aandelen, zijnde 38.096.217, te vermenigvuldigen met de Ruilverhouding en naar boven afgerond tot een geheel getal.

2.3. De uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen wordt bepaald op EUR 73,96 (om redenen van leesbaarheid afgerond tot twee decimalen), zoals beschreven in het Verslag van de Raad van Bestuur, waarnaar wordt verwezen onder agendapunt 1.1 (de "**Uitgifteprijs**").

2.4. Rekening houdend met het maximaal aantal Nieuwe Aandelen dat kan worden uitgegeven in het kader van de Kapitaalverhoging (zoals bepaald in agendapunt **2.2** en de Uitgifteprijs (zoals bepaald in agendapunt 2.3), bedraagt de totale maximale uitgifteprijs van de in het kader van de Kapitaalverhoging nieuw uit te geven aandelen, EUR 3.338.746.885,52, waarbij:

   a. het (totale) bedrag van de Kapitaalverhoging (exclusief uitgiftepremie) gelijk zal zijn aan het aantal effectief uit te geven Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen (d.i. om redenen van leesbaarheid, afgerond, EUR 26,39 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond; en

   b. rekening houdend met voorgaande, het maximale bedrag van de Kapitaalverhoging (exclusief uitgiftepremie) aldus EUR 1.191.250.587,04 zal bedragen.

2.5. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap bij de uitgifte van de Nieuwe Aandelen zal gelijkgeschakeld worden.

2.6. Het verschil tussen de fractiewaarde en de Uitgifteprijs (zoals bepaald en nader omschreven in agendapunten 2.3 2.4) van de in het kader van de Kapitaalverhoging uit te geven Nieuwe Aandelen, zal worden vermeld als een beschikbare uitgiftepremie op één of meer afzonderlijke rekeningen "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

2.7. De Nieuwe Aandelen die door de Vennootschap zullen worden uitgegeven in uitvoering van de Kapitaalverhoging door inbreng in natura zullen gewone aandelen zijn en genieten van dezelfde rechten als de bestaande aandelen, zullen delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2025 en zullen worden uitgegeven met coupon nr. 36 en volgende aangehecht.

2.8. De toelating tot de verhandeling van de in het kader van de Kapitaalverhoging uit te geven Nieuwe Aandelen (onder opschortende voorwaarde van de vaststelling van de Kapitaalverhoging en desgevallend in één of meerdere keren ingevolge hetgeen in agendapunt 2.10 wordt bepaald) op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam zal door de Vennootschap worden aangevraagd.

2.9. Enige fracties van Nieuwe Aandelen die als vergoeding zouden moeten worden geleverd op basis van de Ruilverhouding aan een bepaalde Cofinimmo Aandeelhouder (i.e., een houder van Cofinimmo Aandelen die in ruil voor zijn/haar Cofinimmo Aandelen een aantal Nieuwe Aandelen zou moeten krijgen dat niet slechts uit een natuurlijk getal bestaat en dus deels uit een fractie van een Nieuw Aandeel) die op het (initiële) Ruilbod dan wel op eventuele vrijwillige en/of verplichte heropeningen van het Ruilbod (met inbegrip ingevolge de toepassing van artikel 35 en/of artikel 42 en 43 van het Overnamebesluit of zoals vereist door de van toepassing zijnde US tender offer rules onder de US Exchange Act ("**Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en)**") ingaat (de "**Fracties van Nieuwe Aandelen**"), zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouder, maar zullen, samen met enige Nieuwe Aandelen die verschuldigd zouden zijn geweest aan US Non-QIBs ingevolge hun inbreng van Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod, worden aangeboden en verkocht door nog door de Vennootschap aan te stellen banken door een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tijdens beursdagen (een "**Dribbling Out**") zo snel als redelijkerwijs mogelijk op of na de betaaldatum voor elke aanvaardingsperiode van het Ruilbod, en als gevolg waarvan enige Cofinimmo Aandeelhouders die anders Fracties van Nieuwe Aandelen zouden hebben ontvangen, en enige US Non-QIBs die anders Nieuwe Aandelen zouden hebben ontvangen, een pro rata deel van de contante netto-opbrengst van dergelijke verkopen zullen ontvangen na aftrek van toepasselijke vergoedingen en kosten. Alternatief, indien het volume van de Nieuwe Aandelen te groot zou zijn voor een Dribbling Out, zal dit gebeuren via onderhandse plaatsingstransacties buiten de Verenigde Staten door middel van een gecentraliseerd verkoopproces (een "**Vendor Placement**"), telkens in één of meerdere keren zo snel als redelijkerwijs mogelijk op of na de betaaldatum voor elke aanvaardingsperiode van het Ruilbod. Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod zullen inbrengen, maar geen Nieuwe Aandelen mogen ontvangen (i.e. US Non-QIBs) of slechts recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen, zullen de Vennootschap *cq.* door de Vennootschap aangestelde banken aanwijzen als hun vertegenwoordiger overeenkomstig de voorwaarden van het aanvaardingsformulier waarmee zij de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod bevestigen, zodat de Vennootschap in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder zijn/haar (eventueel Fracties van) Nieuwe Aandelen kan verkopen middels een Dribbling Out cq. Vendor Placement.

Voor meer informatie over de modaliteiten van de Dribbling Out c.q. Vendor Placement wordt verwezen naar het Verslag van de Raad van Bestuur waarnaar wordt verwezen onder agendapunt 1.1.

2.10. Aangezien de Cofinimmo Aandeelhouders de vrije keuze hebben om, in het kader van het Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en) te kiezen om al dan niet op het Ruilbod dan wel eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en) in te gaan en hun Cofinimmo Aandelen al dan niet in natura in de Vennootschap in te brengen, kan niet worden ingeschat hoeveel Nieuwe Aandelen exact zullen worden uitgegeven en hoeveel het (totale) bedrag van de Kapitaalverhoging (exclusief uitgiftepremie) exact zal bedragen, en wordt bijgevolg besloten dat, indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, de Vennootschap zich het recht voorbehoudt (in toepassing van artikel 7:181 van het WVV) om het kapitaal slechts te verhogen met het bedrag van de kapitaalwaarde van de effectief geplaatste inschrijvingen (i.e., de kapitaalwaarde van de effectief uit te geven Nieuwe Aandelen) en daarbinnen de Kapitaalverhoging in één of meerdere keren overeenkomstig artikel 7:186 WVV vast te stellen en uit te voeren in functie van het aantal Cofinimmo Aandeelhouders die op het (initiële) Ruilbod dan wel op eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en) ingaan.

Deze beslissing tot Kapitaalverhoging wordt genomen onder de opschortende voorwaarde van:

i. het bereiken van alle vereiste toelatingen vanwege elke bevoegde publieke autoriteit; en
ii. de verwezenlijking van, of verzaking aan, de opschortende voorwaarden waaraan het Ruilbod zelf is onderworpen, zoals uiteengezet in het Verslag van de Raad van Bestuur waarnaar wordt verwezen onder agendapunt 1.1 en meer in het algemeen het welslagen van het Ruilbod.

3 MACHTEN MET BETREKKING TOT DE KAPITAALVERHOGING

Voorstel van besluit:

De BAV beslist alle machten te verlenen aan elke twee bestuurders van de Vennootschap, huidige of toekomstige, samen optredend en met het recht tot indeplaatsstelling, ten einde alle nodige of nuttige handelingen te vervullen om de uitvoering, in al haar aspecten, van het genomen besluit onder agendapunt 2 te verzekeren, met inbegrip van de bevoegdheid om ze aan te passen of ze te vervolledigen zonder dat ervan kan afgeweken worden, waaronder:

3.1 de vaststelling van, of de verzaking aan, de vervulling van de opschortende voorwaarde van het besluit tot Kapitaalverhoging door inbreng in natura waarvan sprake in agendapunt 2;

3.2 het resultaat van het Ruilbod, het aantal uit te geven Nieuwe Aandelen, hun volstorting, de bijbehorende vaststelling van de Kapitaalverhoging en de daaruit volgende wijzigingen van de statuten, in een of meerdere malen overeenkomstig artikel 7:186 WVV, authentiek te laten vaststellen en uit te voeren in functie van het aantal Cofinimmo Aandeelhouders die op het (initiële) Ruilbod dan wel op eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en) ingaan;

3.3 de aanvra(a)g(en) tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, en alle persberichten en andere documenten in verband met de Kapitaalverhoging goed te keuren en te laten publiceren;

3.4 alle andere modaliteiten van het Ruilbod die niet wettelijk door deze BAV moeten worden vastgelegd, vast te leggen en/of aan te passen.

4 STATUTENWIJZIGING

Voorstel van besluit:

De BAV beslist om, onder opschortende voorwaarde dat de Kapitaalverhoging, waarnaar onder agendapunt 2 wordt verwezen, in een of meerdere malen (overeenkomstig artikel 7:186 WVV) wordt verwezenlijkt, de statuten van de Vennootschap als volgt aan te passen, zowel in de Nederlandstalige als in de Franstalige versie:

In Artikel 6 – Kapitaal, vervanging van de huidige tekst van de eerste en de tweede zin van artikel 6.1 – Onderschreven en volgestort kapitaal, door volgende tekst:

In de Nederlandstalige versie:
"Het kapitaal is vastgesteld op [AAN TE VULLEN] euro en [AAN TE VULLEN] eurocent (€ [AAN TE VULLEN]). Het is vertegenwoordigd door [AAN TE VULLEN] ([AAN TE VULLEN]) aandelen zonder

vermelding van nominale waarde, die ieder één/[AAN TE VULLEN]ste ([AAN TE VULLEN]) van het kapitaal vertegenwoordigen."

In de Franstalige versie:
"Le capital est fixé à [AAN TE VULLEN] euros et [AAN TE VULLEN] centimes d'euro (€ [AAN TE VULLEN]) représenté par [AAN TE VULLEN] ([AAN TE VULLEN]) actions sans désignation de valeur nominale représentant chacune un/[AAN TE VULLEN]ième ([AAN TE VULLEN]) du capital."

De bedragen die zijn aangeduid als "[AAN TE VULLEN]" zullen door de raad van bestuur van de Vennootschap worden bepaald op het moment dat de verwezenlijking van de Kapitaalverhoging wordt vastgesteld, telkenmale dit vereist is in het kader van de realisatie in één of meerdere keren van de Kapitaalverhoging in functie van de resultaten van het initiële Ruilbod en/of de Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en).

5 MACHTEN

Voorstel van besluit:

De BAV beslist alle machten te verlenen aan enige twee bestuurders van de Vennootschap, huidige of toekomstige, samen optredend en met het recht tot indeplaatsstelling, ten einde alle nodige of nuttige handelingen te vervullen om de uitvoering, in al haar aspecten, van de genomen besluiten onder agendapunten 2, 3 en 4 te verzekeren.

De BAV beslist alle machten te verlenen aan notaris Catherine Gillardin voor de indiening en de publicatie van dit document, de coördinatie van de statuten naar aanleiding van de genomen besluiten evenals het vervullen van alle formaliteiten die in het kader van de genomen besluiten dienen te worden uitgevoerd, met mogelijkheid tot delegatie.

II. Deze algemene vergadering heeft als agenda in het Frans :

1. RAPPORTS CONFORMÉMENT AUX ARTICLES 7:179 *juncto* 7:197 CSA ET À L'ARTICLE 26 DE LA LOI SIR

Prise de connaissance et discussion :

1.1 du rapport du conseil d'administration de la Société relatif à l'augmentation de capital proposée par apport en nature visée au point 2 de l'ordre du jour, dans lequel le conseil d'administration, conformément aux articles 7:179, §1er, alinéa 1er, en liaison avec 7:197, §1er, alinéa 1er du Code des Sociétés et des Associations (le « **CSA** »), justifie la raison pour laquelle l'apport est dans l'intérêt de la Société, décrit chaque apport en nature, motive l'évaluation de chaque apport, indique la rémunération prévue en contrepartie de l'apport, justifie le prix d'émission et décrit les conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits de participation des actionnaires existants, ainsi que, conformément à l'article 26, §2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la « **Loi SIR** »), mentionne l'identité des apporteurs et les effets de l'apport proposé sur la situation des actionnaires existants, en particulier en ce qui concerne leur part dans les bénéfices,

dans la valeur nette par action et dans le capital, ainsi que l'impact sur les droits de vote (le « **Rapport du Conseil d'Administration** »). Le rapport du Conseil d'Administration a été approuvé par la FSMA ; et

1.2 du rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital proposée par apport en nature visée au point 2 de l'ordre du jour, dans lequel le commissaire, conformément aux articles 7:179, §1er, alinéa 2, en liaison avec 7:197, §1er, alinéa 2 du CSA, évalue si les données financières et comptables figurant dans le Rapport du Conseil d'Administration sont fidèles à tous égards importants et suffisantes pour éclairer son lecteur, et dans lequel il examine l'évaluation appliquée par le conseil d'administration dans son rapport ainsi que les méthodes d'évaluation utilisées, et indique si les évaluations résultant des méthodes appliquées correspondent au moins au nombre, à la valeur nominale et, le cas échéant, à la prime d'émission des actions à émettre en contrepartie de l'apport (le « **Rapport du Commissaire** »).

Étant donné qu'il s'agit d'une simple prise de connaissance, aucune proposition de décision n'est soumise.

2. DANS LE CADRE DE L'OFFRE PUBLIQUE D'ECHANGE VOLONTAIRE ET CONDITIONNELLE, DECISION D'AUGMENTER LE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE D'ACTIONS DE LA SOCIETE COFINIMMO SA

Préambule explicatif:

Le 1er mai 2025, la Société a annoncé son intention de lancer une offre publique d'échange volontaire et conditionnelle, sur la base d'un ratio d'échange de 1,16, sur l'ensemble des titres avec droit de vote de Cofinimmo SA (les « **Actions Cofinimmo** »), une société immobilière réglementée publique sous forme de société anonyme de droit belge, ayant son siège au 270 avenue de Tervueren, 1150 Woluwe-Saint-Pierre (Belgique) et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0426.184.049 (RPM Bruxelles) (ci-après « **Cofinimmo** »).

Le conseil d'administration de la Société et le conseil d'administration de Cofinimmo ont annoncé, par communiqué de presse commun du 3 juin 2025, qu'un accord avait été conclu sur les conditions de l'offre d'échange à un rapport d'échange de 1,185, à la suite de quoi le conseil d'administration de Cofinimmo a indiqué qu'il soutiendrait et recommanderait à l'unanimité l'offre d'échange. En conséquence, le conseil d'administration a décidé (i) d'annuler l'assemblée générale extraordinaire convoquée le 13 mai 2025 et laquelle se tiendrait le 12 juin 2025 afin de proposer l'approbation de l'offre d'échange proposée à un rapport d'échange de 1,16 et (ii) de convoquer une nouvelle assemblée générale extraordinaire afin de soumettre l'offre d'échange proposée à un rapport d'échange de 1,185 à approbation.

Sous réserve de l'approbation de l'Augmentation de Capital proposée (telle que définie ci-après) par l'AGE convoquée par la présente, le conseil d'administration de la Société approuvera le lancement effectif de l'offre publique d'échange volontaire et conditionnelle sur toutes les actions de Cofinimmo (l'« **Offre d'Echange** ») le ou aux alentours du 12 juin 2025, et la Société introduira ensuite formellement son offre auprès de la FSMA conformément à l'article 5 de l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition (l'« **Arrêté OPA** »). L'Offre d'Échange sera soumise aux conditions qui seront indiquées dans la notification. L'Offre d'Échange portera sur les 38.096.217 actions émises par Cofinimmo (avec coupon n° 41 et suivants attaché), en échange d'un maximum de 45.144.018 actions nouvelles de la Société (les « **Actions Nouvelles** »).

En ce qui concerne les actionnaires de Cofinimmo (les « **Actionnaires Cofinimmo** ») situés hors des États membres de l'Espace économique européen, les lois applicables en matière de valeurs mobilières peuvent avoir un impact sur l'offre, la vente et la livraison des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre d'Échange, notamment :

(i) Aux États-Unis :
   a. seuls les Actionnaires Cofinimmo américains ayant valablement apporté leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange et qualifiés de « acheteurs institutionnels qualifiés » (« *qualified institutional buyers* ») (tels que définis dans l'article 144A du US Securities Act), et ayant fourni en temps utile à la Société une lettre d'investisseur US satisfaisante confirmant leur statut de "*qualified institutional buyers*" (tels que définis dans l'article 144A du US Securities Act) et acceptant certaines restrictions de cession applicables aux US QIB's telles que décrites dans la lettre d'investisseur US (les « **US QIBs** »), auront droit à recevoir la livraison des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre d'Échange. Ces Actions Nouvelles leur seront attribuées sur la base d'une exemption ou d'une opération non soumise aux exigences d'enregistrement du US Securities Act. Il n'y aura pas d'offre publique de titres aux États-Unis. La Société se réserve le droit de refuser toute lettre d'investisseur US qu'elle ne jugerait pas satisfaisante à titre discrétionnaire.
   b. aux Actionnaires Cofinimmo américains ayant valablement apporté leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange, mais qui ne sont pas éligibles en tant que US QIBs (ou qui n'ont pas remis à la Société en temps utile une lettre d'Investisseur américain satisfaisante telle que décrite ci-dessus) (les « **US Non-QIBs** »), les Actions Nouvelles auxquelles ces personnes auraient droit en contrepartie dans le cadre de l'Offre d'Échange ne seront pas livrées, mais ces Actions Nouvelles seront plutôt, selon les prévisions, vendues dans des transactions de marché en dehors des États-Unis selon une procédure de « Dribbling Out » (ou alternativement, en fonction du volume, une Vendor Placement) (tels que définis ci-après), qui aura lieu dès que raisonnablement possible à ou après la date de paiement pour chaque période d'acceptation de l'Offre d'Échange, auquel cas ces US Non-QIBs recevront une part au prorata du produit net en espèces d'une telle vente après déduction des frais et charges applicables.

(ii) aux Actionnaires Cofinimmo résidant ou situés au Royaume-Uni ayant valablement apporté leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange, les Actions Nouvelles seront offertes, vendues et livrées en contrepartie conformément aux conditions de l'Offre d'Échange, en tenant compte et conformément à la législation locale applicable en matière de valeurs mobilières, y compris le règlement (UE) 2017/1129 tel qu'il fait partie de la législation interne du Royaume-Uni (le « **Règlement Prospectus du Royaume-Uni** »), la Financial Services and Markets Act 2000 (telle que modifiée, **« FSMA 2000** »), et la Financial Promotion Order.

(iii) seuls les Actionnaires Cofinimmo en Suisse ayant valablement apporté leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange et qualifiés de "clients professionnels" au sens de l'article 4 de la LSFin (les « **QIBs suisses** »), pourront participer à l'Offre d'Échange, conformément à l'exemption de prospectus prévue à l'article 36 LSFin.

L'Offre d'Échange ne sera pas faite ou ne pourra pas être acceptée en provenance de l'Australie, du Canada, de Hong Kong, du Japon, de l'Afrique du Sud, de la Nouvelle-Zélande ou de toute autre juridiction où cela constituerait une infraction.

L'offre prendra effet à partir de la date d'ouverture de la période d'acceptation mentionnée dans le prospectus, qui sera mis à disposition du public après approbation par la FSMA, conformément aux règles applicables et sous les conditions qui y sont reprises.

Proposition de décision:

Décision de l'AGE d'augmenter le capital de la Société par apport en nature d'Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange (l'« **Augmentation de Capital** »).

L'AGE décide que l'Augmentation de Capital aura lieu selon les modalités suivantes :

2.1. Les Actions Nouvelles seront offertes à la souscription publique contre apport en nature d'Actions Cofinimmo, selon le rapport d'échange selon lequel 1 Action Cofinimmo (avec coupon n° 41 et suivants attaché) donne droit à 1,185 Actions Nouvelles de la Société (le « **Rapport d'Echange** »).

2.2. Le nombre maximum d'Actions Nouvelles pouvant être émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital est de 45.144.018, correspondant au nombre total d'Actions Cofinimmo émises (38.096.217) multiplié par le Rapport d'Echange, arrondi à l'unité supérieure.

2.3. Le prix d'émission des Actions Nouvelles est fixé à 73,96 EUR (arrondi à deux décimales pour des raisons de lisibilité), tel que décrit dans le Rapport du Conseil d'Administration, mentionné au point 1.1 de l'ordre du jour (le « **Prix d'Emission** »).

2.4. Compte tenu du nombre maximum d'Actions Nouvelles pouvant être émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital (tel que déterminé au point 2.2 de l'ordre du jour) et du Prix d'Emission (tel que déterminé au point 2.3. de l'ordre du jour), le prix d'émission maximum total des actions à être nouvellement émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital est de 3.338.746.885,52 EUR, dont :

   a. le montant (total) de l'Augmentation de Capital (hors prime d'émission) correspond au nombre effectif d'Actions Nouvelles à émettre multiplié par la valeur nominale arrondie des actions existantes (c'est-à-dire, pour des raisons de lisibilité, arrondi, 26,39 EUR par action), le résultat de ce calcul étant ensuite arrondi au centime d'euro supérieur ; et

   b. en conséquence, le montant maximal de l'Augmentation de Capital (hors prime d'émission) s'élèvera à 1.191.250.587,04 EUR.

2.5. La valeur représentative du capital de toutes les actions (nouvelles et existantes à ce moment) de la Société lors de l'émission des Actions Nouvelles sera uniformisée.

2.6. La différence entre la valeur nominale et le Prix d'Emission (tel que déterminé et décrit plus en détail dans les points de l'ordre du jour 2.3 et 2.4) des Actions Nouvelles à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital sera enregistrée comme prime d'émission disponible sur un ou plusieurs comptes séparés de « Primes d'émission disponibles », sous les capitaux propres au passif du bilan de la Société.

2.7. Les Actions Nouvelles à émettre par la Société dans le cadre de l'Augmentation de Capital par apport en nature seront des actions ordinaires ayant les mêmes droits que les actions existantes, participeront aux résultats de la Société à partir du 1er janvier 2025 et seront émises avec le coupon n° 36 et suivants attaché.

2.8. La Société demandera l'admission à la négociation des Actions Nouvelles à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital (sous la condition suspensive de l'adoption de l'Augmentation de Capital

et, le cas échéant, en une ou plusieurs fois conformément à ce qui est prévu au point 2.10 de l'ordre du jour) sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam.

2.9. Les fractions d'Actions Nouvelles qui devraient être livrées à titre de compensation sur la base du Rapport d'Echange à un Actionnaire Cofinimmo particulier (c-à-d, un détenteur d'Actions Cofinimmo qui, en échange de ses Actions Cofinimmo, devrait recevoir un nombre d'Actions Nouvelles qui ne constitue pas un nombre entier naturel et comprend donc en partie une fraction d'une Action Nouvelle) dans le cadre de l'Offre d'Échange (initiale) ou d'éventuelles réouvertures volontaires et/ou obligatoires de l'Offre d'Échange (y compris en application de l'article 35 et/ou des articles 42 et 43 de l'Arrêté OPA ou comme requis par les règles applicables aux offres publiques d'achat américaines en vertu du US Exchange Act (« **Réouverture(s) Volontaire(s) et/ou Obligatoire(s)** ») (les « **Fractions d'Actions Nouvelles** »), ne seront pas livrées en tant que telles à l'Actionnaire Cofinimmo concerné, mais seront, conjointement avec toute Action Nouvelle qui aurait dû être attribuée à des US Non-QIBs en raison de l'apport de leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange, offertes et vendues par des banques à désigner ultérieurement par la Société par le biais d'une vente via le carnet d'ordres centralisé d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam pendant les jours de bourse (un « **Dribbling Out** ») aussitôt que raisonnablement possible à ou après la date de paiement pour chaque période d'acceptation de l'Offre d'Échange, et en conséquence de quoi certains Actionnaires Cofinimmo qui auraient autrement reçu des Fractions d'Actions Nouvelles, ainsi que certains US Non-QIBs qui auraient autrement reçu des Actions Nouvelles, recevront une part prorata du produit net en espèces de telles ventes, déduction faite des frais et charges applicables. À titre alternatif, si le volume des Actions Nouvelles est trop important pour être vendu via un Dribbling Out, cette vente sera réalisée par le biais de transactions de placement en dehors des États-Unis via un processus de vente centralisé (un « **Vendor Placement** »), en une ou plusieurs fois, aussitôt que raisonnablement possible à ou après la date de paiement pour chaque période d'acceptation de l'Offre d'Échange. Les Actionnaires Cofinimmo qui apporteront leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange mais ne peuvent pas recevoir d'Actions Nouvelles (c-à-d. les US Non-QIBs) ou n'ont droit qu'à des Fractions d'Actions Nouvelles désigneront la Société cq. les banques désignées par la Société comme leur représentant, conformément aux conditions du formulaire d'acceptation par lequel ils confirment l'apport de leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange, afin que la Société puisse, au nom et pour le compte de chacun de ces Actionnaires Cofinimmo, vendre ses (éventuelles Fractions d') Actions Nouvelles via un Dribbling Out ou un Vendor Placement.

Pour plus d'informations sur les modalités du Dribbling Out ou du Vendor Placement, il est renvoyé au rapport du Conseil d'administration auquel il est fait référence au point 1.1 de l'ordre du jour.

2.10. Étant donné que les Actionnaires Cofinimmo ont la liberté de choisir, dans le cadre de l'Offre d'Échange et de toute Réouverture Volontaire et/ou Obligatoire, de participer ou non à l'Offre d'Échange ou à toute Réouverture Volontaire et/ou Obligatoire et d'apporter ou non leurs Actions Cofinimmo en nature à la Société, il n'est pas possible d'estimer le nombre exact d'Actions Nouvelles qui seront émises ni le montant (total) exact de l'Augmentation de Capital (hors prime d'émission). Il est dès lors décidé que, dans l'hypothèse où l'émission ne serait pas entièrement souscrite, la Société se réserve le droit (en application de l'article 7:181 du CSA) de n'augmenter le capital que du montant correspondant à la valeur nominale des souscriptions effectivement placées (c-à-d. la valeur nominale des Actions Nouvelles effectivement émises), et de déterminer et réaliser l'Augmentation de Capital, en tout ou en partie, conformément à l'article 7:186 CSA, en fonction du nombre d'Actionnaires Cofinimmo ayant adhéré à l'Offre d'Échange (initiale) ou à toute Réouverture Volontaire et/ou Obligatoire.

Cette décision d'Augmentation de Capital est prise sous la condition suspensive de :

i. l'obtention de toutes les autorisations requises de la part de toute autorité publique compétente ; et
ii. la réalisation ou la renonciation aux conditions suspensives auxquelles l'Offre d'Échange elle-même est soumise, telles qu'exposées dans le Rapport du Conseil d'Administration auquel il est fait référence au point 1.1 de l'ordre du jour et, plus généralement, la réussite de l'Offre d'Échange.

3. POUVOIRS RELATIFS À L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Proposition de décision:

L'AGE décide d'octroyer tous pouvoirs à deux administrateurs de la Société, actuels ou futurs, agissant conjointement et avec droit de substitution, afin d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'exécution, dans tous ses aspects, de la résolution prise sous le point 2 de l'ordre du jour, y compris le pouvoir de l'adapter ou de la compléter sans pouvoir y déroger, parmi lesquels :

3.1 la constatation, ou la renonciation, de la réalisation de la condition suspensive de la décision d'Augmentation de Capital par apport en nature visée au point 2 de l'ordre du jour ;

3.2 faire constater par acte authentique et exécuter, en une ou plusieurs fois, conformément à l'article 7:186 de la CSA, le résultat de l'Offre d'Échange, le nombre d'Actions Nouvelles à émettre, leur libération, la constatation y afférente de l'Augmentation de Capital ainsi que les modifications des statuts qui en découlent, en fonction du nombre d'Actionnaires Cofinimmo ayant apporté leurs Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange (initiale) ou dans le cadre de toute(s) Réouverture(s) Volontaire(s) et/ou Obligatoire(s) ;

3.3 approuver et faire publier la (les) demande(s) d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam, et tous les communiqués de presse et autres documents relatifs à l'Augmentation de Capital ;

3.4 déterminer et/ou ajuster toute autre modalité de l'Offre d'Échange qui ne doit pas légalement être déterminée par la présente AGE.

4. MODIFICATION DES STATUTS

Proposition de décision:

L'AGE décide, sous la condition suspensive que l'Augmentation de Capital visée au point 2 de l'ordre du jour soit réalisée en une ou plusieurs fois (conformément à l'article 7:186 CSA), de modifier les statuts de la Société comme suit, tant dans la version néerlandophone que dans la version francophone :

> À l'article 6 – Capital, remplacer le texte actuel des première et deuxième phrases de l'article 6.1 - Capital souscrit et libéré, par le texte suivant :
>
> Dans la version française :

« Le capital est fixé à [A COMPLETER] euros et [A COMPLETER] centimes d'euro (€ [A COMPLETER]) représenté par [A COMPLETER] ([A COMPLETER]) actions sans désignation de valeur nominale représentant chacune un/[A COMPLETER]ième ([A COMPLETER]) du capital. »

Dans la version néerlandaise :
« Het kapitaal is vastgesteld op [A COMPLETER] euro en [A COMPLETER] eurocent (€ [A COMPLETER]). Het is vertegenwoordigd door [A COMPLETER] ([A COMPLETER]) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die ieder één/[AAN TE VULLEN]ste ([A COMPLETER]) van het kapitaal vertegenwoordigen. »

Les montants indiqués comme « [*A COMPLETER*] » seront déterminés par le conseil d'administration de la Société au moment de la constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital, le cas échéant dans le cadre de la réalisation en une ou plusieurs fois de l'Augmentation de Capital en fonction des résultats de l'Offre d'Échange initiale et/ou de la (des) Réouverture(s) Volontaire(s) et/ou Obligatoire(s).

5. POUVOIRS

Proposition de décision:

L'AGE décide d'octroyer tous pouvoirs à deux administrateurs de la Société, actuels ou futurs, agissant conjointement et avec droit de substitution, afin d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'exécution, dans tous ses aspects, des résolutions prises sous les points 2, 3 et 4 de l'ordre du jour.

L'AGE décide d'octroyer tous pouvoirs au notaire Catherine Gillardin pour le dépôt et la publication du présent document, la coordination des statuts à la suite des résolutions prises ainsi que l'accomplissement de toutes les formalités à effectuer dans le cadre des résolutions prises, avec possibilité de délégation.

III. Overeenkomstig artikel 7:126 juncto 7:128 en 7:129, §2 WVV werd deze vergadering door de Raad van Bestuur bijeengeroepen door middel van aankondigingen met vermelding van de agenda en de voorstellen van beslissing, verschenen in:

1) Het "Belgisch Staatsblad" van 11 juni 2025;
2) "De Tijd" van 11 juni 2025;
3) "L'Echo" van 11 juni 2025;
4) De website van de Vennootschap (www.aedifica.eu) op 11 juni 2025.

De bewijzen van deze oproepingsberichten werden neergelegd op het bureau. De aandeelhouders op naam, de bestuurders en de commissaris werden, overeenkomstig artikel 7:128 juncto 2:32 WVV, bijeengeroepen door een e-mail, dan wel per post verzonden brieven voor zij die niet over een e-mailadres beschikken, of dit laatste niet aan de Vennootschap hebben meegedeeld, met vermelding van de agenda, op 11 juni 2025. Aan dezelfde personen werd een afschrift toegezonden van de stukken die hen ter beschikking gesteld moeten worden overeenkomstig artikel 7:132 WVV.

IV. De Vennootschap is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussel en Euronext Amsterdam.

V. De Vennootschap heeft geen effecten uitgegeven zonder stemrecht, noch effecten die het kapitaal niet vertegenwoordigen, noch converteerbare obligaties, warranten of certificaten onder welke vorm dan ook.

VI. Geen enkele aandeelhouder heeft, bij toepassing van artikel 19, derde lid, van de statuten, gevraagd om bijkomende punten op de agenda van onderhavige vergadering te plaatsen. Geen enkele aandeelhouder heeft, bij toepassing van artikel 7:139 WVV, schriftelijk enige vragen gesteld ingevolge de publicatie van de bijeenroeping van onderhavige vergadering.

VII. Elk voorstel tot wijziging van de statuten moet voorafgaandelijk worden goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). De wijzigingen die hierboven werden beschreven onder agendapunt 4 werden goedgekeurd door de FSMA.

VIII. De Vennootschap bezit op heden 855 eigen aandelen, op de Registratiedatum bezat de Vennootschap 855 eigen aandelen.

IX. Het kapitaal van de Vennootschap bedraagt een miljard tweehonderdenvierenvijftigduizend miljoen zevenhonderdentweeënveertigduizend tweehonderdzestig euro drie cent (€ 1.254.742.260,03). Het is vertegenwoordigd door zevenenveertig miljoen vijfhonderdvijftigduizend honderdnegentien (47.550.119) aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Er volgt uit de bovenvermelde aanwezigheidslijst dat 25.949.125
aandelen op een totaal van 47.550.119 (zevenenveertig miljoen vijfhonderdvijftigduizend honderdnegentien) aandelen aanwezig of vertegenwoordigd zijn, zijnde 54,573 %
% van het kapitaal.

X. Ingevolge artikel 7:153 WVV, kan de huidige vergadering geldig beraadslagen en besluiten.

XI. Om goedgekeurd te zijn, moeten de voorstellen onder agendapunten 2,3 en 4 ten minste drie vierden van de stemmen verenigen waarmee aan de stemming is deelgenomen. Voor de overige punten van de agenda is een gewone meerderheid van de stemmen vereist.

VASTSTELLING DAT DE VERGADERING GELDIG IS SAMENGESTELD.
De uiteenzetting van de Voorzitter wordt juist bevonden door de vergadering; deze erkent geldig samengesteld te zijn en bevoegd om over de agenda te beraadslagen en te beslissen.

BERAADSLAGING.
De vergadering vat de agenda aan en neemt, na beraadslaging, volgende besluiten:

1/ VERSLAGEN OVEREENKOMSTIG ARTIKELEN 7:179 IO 7:197 WVV EN ARTIKEL 26 GVV-WET

1.1. Nadat de Voorzitter aan de vergadering kennis heeft gegeven van de inhoud van het Verslag van de Raad van Bestuur, ontslaat de vergadering hem van voorlezing ervan.

Een exemplaar van dit verslag zal hieraan gehecht blijven (Bijlage nummer 2).

1.2. Nadat de Voorzitter aan de vergadering kennis heeft gegeven van de inhoud van het Verslag van de Commissaris, ontslaat de vergadering hem van voorlezing ervan.

Een exemplaar van dit verslag zal hieraan gehecht blijven (Bijlage nummer 3).

2/ IN HET KADER VAN HET VRIJWILLIG EN VOORWAARDELIJK OPENBAAR RUILBOD, BESLISSING OM HET KAPITAAL TE VERHOGEN DOOR INBRENG IN NATURA VAN AANDELEN VAN DE VENNOOTSCHAP COFINIMMO NV

De algemene vergadering gaat over tot de beraadslaging en stemming omtrent de door de Raad van Bestuur, in het kader van het Ruilbod, voorgestelde Kapitaalverhoging en diens modaliteiten zoals uiteengezet in agendapunt 2.

De algemene vergadering beslist dat de Kapitaalverhoging zal plaatsvinden volgens de volgende modaliteiten:

2.1. De Nieuwe Aandelen zullen ter openbare inschrijving worden aangeboden tegen inbreng in natura van Cofinimmo Aandelen, volgens de Ruilverhouding waarbij 1 Cofinimmo Aandeel (met coupon nr. 41 e.v. aangehecht) recht geeft op 1,185 Nieuwe Aandelen van de Vennootschap.

2.2. Het maximaal aantal Nieuwe Aandelen dat kan worden uitgegeven in het kader van de Kapitaalverhoging is 45.144.018 (vijfenveertig miljoen honderdvierenveertigduizend achttien), wat wordt bekomen door alle door Cofinimmo uitgegeven Cofinimmo Aandelen, zijnde 38.096.217 (achtendertig miljoen zesennegentigduizend tweehonderdzeventien) , te vermenigvuldigen met de Ruilverhouding en naar boven afgerond tot een geheel getal.

2.3. De Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen wordt bepaald op EUR 73,96 (om redenen van leesbaarheid afgerond tot twee decimalen), zoals beschreven in het Verslag van de Raad van Bestuur, waarnaar wordt verwezen onder punt 1.1.

2.4. Rekening houdend met het maximaal aantal Nieuwe Aandelen dat kan worden uitgegeven in het kader van de Kapitaalverhoging (zoals goedgekeurd onder de beslissing in 2.2) en de Uitgifteprijs (zoals goedgekeurd onder de beslissing in 2.3), bedraagt de totale maximale uitgifteprijs van de in het kader van de Kapitaalverhoging nieuw uit te geven aandelen, EUR 3.338.746.885,52, waarbij:

a. het (totale) bedrag van de Kapitaalverhoging (exclusief uitgiftepremie) gelijk zal zijn aan het aantal effectief uit te geven Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde

van de bestaande aandelen (d.i. om redenen van leesbaarheid, afgerond, EUR 26,39 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond; en

b. rekening houdend met voorgaande, het maximale bedrag van de Kapitaalverhoging (exclusief uitgiftepremie) aldus EUR 1.191.250.587,04 (een miljard honderdeenennegentig miljoen tweehonderdvijftigduizend vijfhonderdzevenentachtig euro vier cent) zal bedragen.

2.5. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap bij de uitgifte van de Nieuwe Aandelen zal gelijkgeschakeld worden.

2.6. Het verschil tussen de fractiewaarde en de Uitgifteprijs (zoals bepaald en nader omschreven in beslissingen 2.3 en 2.4 hierboven) van de in het kader van de Kapitaalverhoging uit te geven Nieuwe Aandelen, zal worden vermeld als een beschikbare uitgiftepremie op één of meer afzonderlijke rekeningen "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

2.7. De Nieuwe Aandelen die door de Vennootschap zullen worden uitgegeven in uitvoering van de Kapitaalverhoging door inbreng in natura zullen gewone aandelen zijn en genieten van dezelfde rechten als de bestaande aandelen, zullen delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2025 en zullen worden uitgegeven met coupon nr. 36 en volgende aangehecht.

2.8. De toelating tot de verhandeling van de in het kader van de Kapitaalverhoging uit te geven Nieuwe Aandelen (onder opschortende voorwaarde van de vaststelling van de Kapitaalverhoging en desgevallend in één of meerdere keren ingevolge hetgeen in beslissing 2.10 wordt goedgekeurd) op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam zal door de Vennootschap worden aangevraagd.

2.9. Enige Fracties van Nieuwe Aandelen die zouden moeten worden geleverd op basis van de Ruilverhouding aan een bepaalde Cofinimmo Aandeelhouder (i.e., een houder van Cofinimmo Aandelen die in ruil voor zijn/haar Cofinimmo Aandelen een aantal Nieuwe Aandelen zou moeten krijgen dat niet slechts uit een natuurlijk getal bestaat en dus deels uit een fractie van een Nieuw Aandeel) die op het (initiële) Ruilbod dan wel op eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en) ingaat, zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouder, maar zullen, samen met enige Nieuwe Aandelen die verschuldigd zouden zijn geweest aan US Non-QIBs ingevolge hun inbreng van Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod, worden aangeboden en verkocht door nog door de Vennootschap aan te stellen banken door een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tijdens beursdagen via een Dribbling Out zo snel als redelijkerwijs mogelijk na de betaaldatum voor elke aanvaardingsperiode van het Ruilbod, en als gevolg waarvan enige Cofinimmo Aandeelhouders die anders Fracties van Nieuwe Aandelen zouden hebben ontvangen, en enige US Non-QIBs die anders Nieuwe Aandelen zouden hebben ontvangen, een pro rata deel van de contante netto-opbrengst van dergelijke verkopen zullen ontvangen na aftrek van toepasselijke vergoedingen en kosten. Alternatief, indien het volume van de Nieuwe Aandelen te groot zou zijn voor een Dribbling Out, zal dit gebeuren via onderhandse plaatsingstransacties buiten de Verenigde Staten door middel van een Vendor Placement, telkens in één of meerdere keren zo snel als redelijkerwijs mogelijk na de betaaldatum

voor elke aanvaardingsperiode van het Ruilbod. Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod zullen inbrengen, maar geen Nieuwe Aandelen mogen ontvangen (i.e. US Non-QIBs) of slechts recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen, zullen de Vennootschap aanwijzen als hun vertegenwoordiger overeenkomstig de voorwaarden van het aanvaardingsformulier waarmee zij de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod bevestigen, zodat de Vennootschap in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder zijn/haar (eventueel Fracties van) Nieuwe Aandelen kan verkopen middels een Dribbling Out *cq.* Vendor Placement.

2.10. Aangezien de Cofinimmo Aandeelhouders de vrije keuze hebben om, in het kader van het Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en) te kiezen om al dan niet op het Ruilbod dan wel eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en) in te gaan en hun Cofinimmo Aandelen al dan niet in natura in de Vennootschap in te brengen, kan niet worden ingeschat hoeveel Nieuwe Aandelen exact zullen worden uitgegeven en hoeveel het (totale) bedrag van de Kapitaalverhoging (exclusief uitgiftepremie) exact zal bedragen, en wordt bijgevolg besloten dat, indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, de Vennootschap zich het recht voorbehoudt (in toepassing van artikel 7:181 van het WVV) om het kapitaal slechts te verhogen met het bedrag van de kapitaalwaarde van de effectief geplaatste inschrijvingen (i.e., de kapitaalwaarde van de effectief uit te geven Nieuwe Aandelen) en daarbinnen de Kapitaalverhoging in één of meerdere keren overeenkomstig artikel 7:186 WVV vast te stellen en uit te voeren in functie van het aantal Cofinimmo Aandeelhouders die op het (initiële) Ruilbod dan wel op eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en) ingaan.

Deze beslissing tot Kapitaalverhoging wordt genomen onder de opschortende voorwaarde van:

i. het bereiken van alle vereiste toelatingen vanwege elke bevoegde publieke autoriteit; en
ii. de verwezenlijking van, of verzaking aan, de opschortende voorwaarden waaraan het Ruilbod zelf is onderworpen, zoals uiteengezet in het Verslag van de Raad van Bestuur waarnaar wordt verwezen onder agendapunt 1.1 en meer in het algemeen het welslagen van het Ruilbod.

Dit besluit wordt als volgt aangenomen:
Met 25.949.125
aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, die 54,573 % van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen, en waarvan het aantal gelijk is aan het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen

25.916.717	stemmen voor;
19 967	stemmen tegen; en
12.441	onthoudingen.

3/MACHTEN MET BETREKKING TOT DE KAPITAALVERHOGING

De algemene vergadering beslist alle machten te verlenen aan elke twee bestuurders van de Vennootschap, huidige of toekomstige, samen optredend en met het recht tot indeplaatsstelling, ten einde alle nodige of nuttige handelingen te vervullen om de uitvoering, in al haar aspecten, van het genomen besluit onder beslissing 2 te verzekeren, met inbegrip van de bevoegdheid om ze aan te passen of ze te vervolledigen zonder dat ervan kan afgeweken worden, waaronder:

3.1. de vaststelling van, of de verzaking aan, de vervulling van de opschortende voorwaarde van het besluit tot Kapitaalverhoging door inbreng in natura waarvan sprake in beslissing 2;

3.2. het resultaat van het Ruilbod, het aantal uit te geven Nieuwe Aandelen, hun volstorting, de bijbehorende vaststelling van de Kapitaalverhoging en de daaruit volgende wijzigingen van de statuten, in een of meerdere malen overeenkomstig artikel 7:186 WVV, authentiek te laten vaststellen en uit te voeren in functie van het aantal Cofinimmo Aandeelhouders die op het (initiële) Ruilbod dan wel op eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en) ingaan;

3.3. de aanvra(a)g(en) tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, en alle persberichten en andere documenten in verband met de Kapitaalverhoging goed te keuren en te laten publiceren;

3.4. alle andere modaliteiten van het Ruilbod die niet wettelijk door deze BAV moeten worden vastgelegd, vast te leggen en/of aan te passen.

Dit besluit wordt als volgt aangenomen:
Met 25.949.125
aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, die 54,573 %
van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen, en waarvan het aantal gelijk is aan het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen
25.937.760 stemmen voor;
459 stemmen tegen; en
10 906 onthoudingen.

4/STATUTENWIJZIGING

De algemene vergadering beslist om, onder opschortende voorwaarde dat de Kapitaalverhoging, die goedgekeurd werd onder beslissing 2, in een of meerdere malen (overeenkomstig artikel 7:186 WVV) wordt verwezenlijkt, de statuten van de Vennootschap als volgt aan te passen, zowel in de Nederlandstalige als in de Franstalige versie:

In Artikel 6 – Kapitaal, vervanging van de huidige tekst van de eerste en de tweede zin van artikel 6.1 – Onderschreven en volgestort kapitaal, door volgende tekst:

In de Nederlandstalige versie:
"Het kapitaal is vastgesteld op [AAN TE VULLEN] euro en [AAN TE VULLEN] eurocent (€ [AAN TE VULLEN]). Het is vertegenwoordigd door [AAN TE VULLEN] ([AAN TE VULLEN]) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die ieder één/[AAN TE VULLEN]ste ([AAN TE VULLEN]) van het kapitaal vertegenwoordigen."

In de Franstalige versie:

"Le capital est fixé à [AAN TE VULLEN] euros et [AAN TE VULLEN] centimes d'euro (€ [AAN TE VULLEN]) représenté par [AAN TE VULLEN] ([AAN TE VULLEN]) actions sans désignation de valeur nominale représentant chacune un/[AAN TE VULLEN]ième ([AAN TE VULLEN]) du capital."

De bedragen die zijn aangeduid als "[AAN TE VULLEN]" zullen door de raad van bestuur van de Vennootschap worden bepaald op het moment dat de verwezenlijking van de Kapitaalverhoging wordt vastgesteld, telkenmale dit vereist is in het kader van de realisatie in één of meerdere keren van de Kapitaalverhoging in functie van de resultaten van het initiële Ruilbod en/of de Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en).

Dit besluit wordt als volgt aangenomen:
Met 25.949.125
aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, die 54,573 % van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen, en waarvan het aantal gelijk is aan het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen
25 938 159 stemmen voor;
60 stemmen tegen; en
10 906 onthoudingen.

5/MACHTEN

De algemene vergadering beslist alle machten te verlenen aan enige twee bestuurders van de Vennootschap, huidige of toekomstige, samen optredend en met het recht tot indeplaatsstelling, ten einde alle nodige of nuttige handelingen te vervullen om de uitvoering, in al haar aspecten, van de genomen besluiten onder beslissingen 2, 3 en 4 te verzekeren.

De algemene vergadering beslist alle machten te verlenen aan notaris Catherine Gillardin voor de indiening en de publicatie van dit document, de coördinatie van de statuten naar aanleiding van de genomen besluiten evenals het vervullen van alle formaliteiten die in het kader van de genomen besluiten dienen te worden uitgevoerd, met mogelijkheid tot delegatie.

Dit besluit wordt als volgt aangenomen:
Met 25.949.125
aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, die 54,573 % van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen, en waarvan het aantal gelijk is aan het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen
25.937.760 stemmen voor;
459 stemmen tegen; en
10 906 onthoudingen.

<u>RECHT OP GESCHRIFTEN</u>

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (€100,00) op verklaring van ondergetekende notaris.
De dagorde is afgesloten. Bijgevolg wordt de zitting geheven om 10.30h

WAARVAN PROCES-VERBAAL.
Opgemaakt op plaats en datum als voormeld.
Na voorlezing hebben de leden van het bureau, samen met mij Notaris getekend.
Volgen de handtekeningen.

ABN·AMRO

Issuer	Aedifica SA
Name	Extraordinary General Meeting
General meeting date	July 11, 2025 09:00 CET
File downloaded at	
Share class	Ordinary shares, Registered shares
Total number of outstanding shares, entitled to vote	47.550.119

Name	First Name	Number of shares	Proxy name	Signature
B.M Mertens		225	Frans Mertens	
Barzilai	Galila	142.576		
Carlier	Dominique	50		
Ceulemans	André	823		
Daerden	Ingrid	7.387		
De Camp	Thibaud	3		
De Cock	Walter	40		
De Decker/Van Bocxlaer	Patrick	200		
De Haes	Geert	5.410		
De Vreeze	Dominique	12.000		
Jubeal Fondation		105.062	Michel Weber	
Libbrecht-Gourdet		893		
Martsboom	Henricus	69		
Nuyttens	Paul/Arthur (vruchtgruiker/mede eigenaar)	96	Paul Nuyttens	
Nys	Jacky	1		
Peeters	Frank	100		

Piero	Piu	29		
Schroder	Ulrich	1		
Schroeder	Georges	100		
Service et Promotion de Lasne		669.053	Philippe Blanpain	
Trigalez	Martine	100		
Van Cauwenbergh	Hugo	111		
Van Crombrugghe	Thierry	4.895		
Van Moer	Martine	212		
Van Thuyne	Brigitte	1		
Van Vracem	Didier	1.174		
Vanhaeren	Willy	1.500		
Verhasselt	Veerle	120		
Waucquez	Paul	1	Frédéric Waucquez	
Weyers	Godelieve	200		
Willegems	Francine	1		
Schmitz	Jean-Didier	670		
Drévillon	Geneviève	590	Jean-Didier Schmitz	
Sweet Home Standing		83.530	Nicole Van Den Hende/Bernard Deryckere	
Deryckere	Bernard	8.318		

Verhaert	David	309	Emmanuel Verhaert	
Deyne	Dorine	644	Emmanuel Verhaert	
De Moor	Rita	249.294		
De Buck	Julie	1.000	Rita De Moor	
De Buck	Victor	800	Rita De Moor	
Verhamme	Thibaut	1.000	Rita De Moor	
Verhamme	Virginie	1.000	Rita De Moor	
Naudts	Cathy	42.764	Rita De Moor	
Naudts	Isabelle	47.204	Rita De Moor	
		1.389.556		
		720.503		

Totaal aanwezig of vertegenwoordigd
Totaal aantal aandelen
%
Totaal aantal aandelen uitgezonderd eigen aandelen
%

Bestuurders	Serge Wibaut, Ingrid Daerden en Stefaan Gielens zijn aanwezig
Commissaris	[Ernst & Young bedrijfsrevisoren BV vertegenwoorigd door Christophe Boschmans]
Pers Advocaten	Lukas Vanacker

[Serge Wibaut]
voorzitter

SUBJECT TO CERTAIN EXCEPTIONS, THIS DOCUMENT AND THE INFORMATION CONTAINED HEREIN IS NOT FOR RELEASE, PUBLICATION, DISTRIBUTION OR DISCLOSURE OTHERWISE, WHETHER DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN WHOLE OR IN PART, IN OR INTO THE UNITED STATES, AUSTRALIA, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NEW ZEALAND, SWITZERLAND, SOUTH AFRICA, THE UNITED KINGDOM OR ANY OTHER STATE OR JURISDICTION WHERE TO DO SO WOULD CONSTITUTE A VIOLATION OF THE LAWS OF THAT JURISDICTION OR WOULD REQUIRE ADDITIONAL DOCUMENTS TO BE COMPLETED OR REGISTERED, OR REQUIRE ANY MEASURE TO BE UNDERTAKEN IN ADDITION TO THE REQUIREMENTS UNDER BELGIAN LAW.

THIS DOCUMENT DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER, OR ANY SOLICITATION OF ANY OFFER, TO BUY OR SUBSCRIBE FOR ANY SECURITIES IN AEDIFICA OR COFINIMMO.

ANY OFFER WILL BE MADE ONLY IN COMPLIANCE WITH THE BELGIAN TAKEOVER ACT AND THE BELGIAN TAKEOVER DECREE (EACH AS DEFINED HEREIN), AND BY MEANS OF A PROSPECTUS TO BE APPROVED BY THE FSMA PURSUANT TO THE TAKEOVER DECREE AND SUBJECT TO THE TERMS AND CONDITIONS TO BE SET OUT THEREIN.

ONDER VOORBEHOUD VAN BEPAALDE UITZONDERINGEN IS DIT DOCUMENT EN DE ERIN VERVATTE INFORMATIE NIET BESTEMD VOOR VRIJGAVE, PUBLICATIE, VERSPREIDING OF OPENBAARMAKING ANDERSZINS, ZIJ HET DIRECT OF INDIRECT, GEHEEL OF GEDEELTELIJK, IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN, AUSTRALIË, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NIEUW-ZEELAND, ZWITSERLAND, ZUID-AFRIKA, HET VERENIGD KONINKRIJK OF ENIGE ANDERE STAAT OF RECHTSGEBIED WAAR DIT EEN OVERTREDING VAN DE WETTEN VAN DAT RECHTSGEBIED ZOU UITMAKEN OF ZOU VEREISEN DAT BIJKOMENDE DOCUMENTEN WORDEN INGEVULD OF GEREGISTREERD, OF ZOU VEREISEN DAT ENIGE MAATREGEL WORDT GENOMEN BOVENOP DE VEREISTEN ONDER DE BELGISCHE WETGEVING.

DIT DOCUMENT VORMT GEEN AANBOD OF VERZOEK TOT HET DOEN VAN EEN AANBOD OM EFFECTEN VAN AEDIFICA OF COFINIMMO TE KOPEN OF DAAROP IN TE SCHRIJVEN.

ELK AANBOD ZAL ALLEEN WORDEN GEDAAN IN OVEREENSTEMMING MET DE OVERNAMEWET EN HET OVERNAMEBESLUIT (ELK ZOALS HIERIN GEDEFINIEERD), EN DOOR MIDDEL VAN EEN PROSPECTUS DAT MOET WORDEN GOEDGEKEURD DOOR DE FSMA IN OVEREENSTEMMING MET HET OVERNAMEBESLUIT EN ONDER VOORBEHOUD VAN DE VOORWAARDEN DIE DAARIN ZULLEN WORDEN OPGENOMEN.

AEDIFICA

Naamloze Vennootschap
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
("**Aedifica**" of de "**Vennootschap**")

IMPORTANT NOTICE

This document and the information it contains are provided to you in accordance with the requirements of Belgian law and only in your capacity as a shareholder of Aedifica for the purpose of exercising your voting rights in Aedifica and in no other capacity, and may not be used or relied upon for any other purpose or for any other decision, including an investment decision to acquire, buy, subscribe for, sell or exchange securities (or any offer or solicitation of an offer to do so).

This document does not constitute an offer to acquire, buy, subscribe for, sell or exchange securities

(or the solicitation of an offer to acquire, buy, subscribe for, sell or exchange securities) in or from the United States, Australia, Canada, Hong Kong, Japan, New Zealand, Switzerland, South Africa, the United Kingdom or any other jurisdiction where it would constitute a violation of the laws of such jurisdiction, and no such offer (or solicitation) may be made in any such jurisdiction. Any failure to comply with this restriction may constitute a violation of US, Australian, Canadian, Hong Kong, Japanese, South African, Swiss, UK, New Zealand or other applicable securities law. Any persons reading this announcement should inform themselves of and observe any such restrictions.

The securities discussed herein have not been, and will not be, registered under the US Securities Act of 1933, as amended (the "**US Securities Act**") or the securities laws of any state of the United States, and may not be offered, sold or delivered, directly or indirectly, in or into the United States without registration, except pursuant to an applicable exemption from, or in a transaction not subject to, the registration requirements of the US Securities Act and in compliance with any applicable state and other securities laws of the United States. There will be no public offering of securities in the United States.

In the United Kingdom, this document is being communicated only to persons who are (i) existing members or creditors of Aedifica or other persons falling within Article 43 of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, or (ii) any other person to whom an invitation or inducement to engage in investment activity (within the meaning of section 21 of the Financial Services and Markets Act 2000, as amended) may otherwise lawfully be communicated or caused to be communicated.

This document and the information contained herein are intended solely for the recipient of this document and the publication, distribution, transmission, forwarding or transmission of this document or the information contained herein to any other person may violate the US Securities Act or other applicable laws.

The Proposed Exchange Offer (as defined and as further described herein), if and when made, will be made for all of the issued and outstanding shares of Cofinimmo, which is a public regulated real estate company in the form of a public limited liability company under Belgian law, and will be subject to Belgian disclosure and procedural requirements. The Proposed Exchange Offer will be made to Cofinimmo shareholders in the United States in compliance with the applicable US tender offer rules under the US Securities Exchange Act of 1934, as amended (the "**US Exchange Act**"), and otherwise in accordance with the requirements of Belgian law. Accordingly, the Proposed Exchange Offer will be subject to disclosure and other procedural requirements, including with respect to withdrawal rights, the proposed timetable, settlement procedures and timing of payments that are different from those applicable under US domestic tender offer law and practice. The financial information included in this document or to be included in the prospectus for the Proposed Exchange Offer has been prepared in accordance with (EU) IFRS, and will not have been prepared in accordance with US GAAP, or derived therefrom, and may therefore differ from, and not be comparable with, financial information of US companies.

Aedifica and Cofinimmo and their respective affiliates or brokers (acting as agents for Aedifica, Cofinimmo or their affiliates, as applicable) may from time to time, and other than pursuant to the Proposed Exchange Offer, directly or indirectly, purchase, or arrange to purchase outside the United

States, shares in Cofinimmo or any securities that are convertible into, exchangeable for or exercisable for such shares before or during the period in which the Proposed Exchange Offer remains open for acceptance, to the extent permitted by, and in compliance with, Rule 14e-5 under the US Exchange Act. Any such purchases may occur either in the open market at prevailing prices or in private transactions at negotiated prices. To the extent required in Belgium, any information about such purchases will be made public in Belgium in the manner required by Belgian law. To the extent information about such purchases or arrangements to purchase is made public in Belgium, such information will be disclosed by means of a press release or other means reasonably calculated to inform persons in the United States of such information. In addition, affiliates of the financial adviser to Aedifica may engage in ordinary course trading activities in securities of Cofinimmo, which may include purchases or arrangements to purchase such securities.

Neither the US Securities and Exchange Commission nor any US state securities commission has approved or disapproved of the Proposed Exchange Offer, passed upon the merits or fairness of the Proposed Exchange Offer, or determined if this document, the prospectus or other Proposed Exchange Offer documents are accurate or complete. Any representation to the contrary is a criminal offence in the United States.

The Proposed Exchange Offer, if consummated, may have consequences under US federal income tax and applicable US state and local, as well as non-US, tax laws for Cofinimmo shareholders. Each Cofinimmo shareholder is urged to consult his or her independent professional adviser regarding the tax consequences of the Proposed Exchange Offer.

It may not be possible for Cofinimmo shareholders in the United States to effect service of process within the United States upon Aedifica, Cofinimmo, or their respective officers or directors, some or all of which may reside outside the United States, or to enforce against any of them judgments of the United States courts predicated upon the civil liability provisions of the federal securities laws of the United States or other US law. It may not be possible to bring an action against Aedifica, Cofinimmo, or their respective officers or directors (as applicable), in a non-US court for violations of US law, including the US securities laws. Further, it may be difficult to compel a non-US company and its affiliates to subject themselves to a US court's judgement. In addition, it may be difficult to enforce in Belgium original actions, or actions for the enforcement of judgments of US courts, based on the civil liability provisions of the US federal securities laws.

The securities mentioned herein may not be publicly offered, directly or indirectly, in Switzerland within the meaning of the Swiss Financial Services Act ("**FinSA**") (unless in circumstances falling within article 36 of the FinSA), and no application has been made or will be made to admit the securities to trading on any trading venue (i.e., exchange or multilateral trading facility) in Switzerland. Neither this document nor the prospectus or any other offering or marketing material relating to the Proposed Exchange Offer or the securities constitutes a prospectus within the meaning of the FinSA, and neither this document nor the prospectus or any other offering or marketing material relating to the Proposed Exchange Offer or the securities may be publicly distributed or otherwise made publicly available in Switzerland.

Neither this document nor the prospectus or any other offering or marketing material relating to the

Proposed Exchange Offer or the securities has been or will be filed with or approved by any Swiss regulatory authority. In particular, the prospectus will not be reviewed or approved by a Swiss reviewing body (*Prüfstelle*) pursuant to article 51 of the FinSA and does not comply with the disclosure requirements applicable to a prospectus within the meaning of article 35 of the FinSA.

BELANGRIJKE MEDEDELING

Dit document en de informatie die het bevat, worden u verstrekt in overeenstemming met de vereisten van de Belgische wetgeving en alleen in uw hoedanigheid als aandeelhouder van de Vennootschap met het oog op de uitoefening van uw stemrechten in de Vennootschap en in geen enkele andere hoedanigheid, en mag niet worden gebruikt of waarop niet mag worden vertrouwd voor enig ander doel of voor enige andere beslissing, met inbegrip van een beleggingsbeslissing om effecten te verwerven, te kopen, erop in te schrijven, te verkopen of te ruilen (of enig aanbod of verzoek tot een aanbod om dit te doen).

Dit document vormt geen aanbod om effecten te verwerven, te kopen, erop in te schrijven, te verkopen of te ruilen (of een verzoek tot het doen van een aanbod om effecten te verwerven, te kopen, erop in te schrijven, te verkopen of te ruilen) in of vanuit de Verenigde Staten, Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zwitserland, Zuid-Afrika, het Verenigd Koninkrijk of enig ander rechtsgebied waar dit een schending van de wetten van een dergelijk rechtsgebied zou vormen, en een dergelijk aanbod (of verzoek) mag niet worden gedaan in een dergelijk rechtsgebied. Elke niet-naleving van deze beperking kan een schending vormen van de effectenwetgeving van de Verenigde Staten, Australië, Canada, Hongkong, Japan, Zuid-Afrika, Zwitserland, het Verenigd Koninkrijk, Nieuw-Zeeland of andere toepasselijke wetgeving. Alle personen die deze aankondiging lezen, dienen zich op de hoogte te stellen van dergelijke beperkingen en deze na te leven.

De hierin besproken effecten zijn niet, en zullen niet worden, geregistreerd onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd ("**US Securities Act**"), of de effectenwetgeving van enige staat van de Verenigde Staten, en mogen niet, direct of indirect, worden aangeboden, verkocht of geleverd in of aan de Verenigde Staten zonder registratie, behalve krachtens een toepasselijke vrijstelling van, of in een transactie die niet is onderworpen aan, de registratievereisten van de US Securities Act en in overeenstemming met enige toepasselijke staats- en andere effectenwetgeving van de Verenigde Staten. Er zal geen openbare aanbieding van effecten plaatsvinden in de Verenigde Staten.

in het Verenigd Koninkrijk mag dit document uitsluitend worden gecommuniceerd aan of geraadpleegd worden door personen die (i) bestaande aandeelhouders of schuldeisers van de Vennootschap zijn of andere personen die vallen onder artikel 43 van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) order 2005, of (ii) enige andere persoon aan wie anderszins rechtmatig een uitnodiging of aansporing tot het aangaan van een beleggingsactiviteit (in de zin van sectie 21 van de Financial Services and Markets Act 2000, zoals gewijzigd) mag worden gecommuniceerd of mag gecommuniceerd laten worden.

Dit document en de hierin opgenomen informatie zijn uitsluitend bestemd voor de ontvanger van dit document en de publicatie, verspreiding, overdracht, doorgifte of verstrekking van dit document of de hierin opgenomen informatie aan enige andere persoon kan in strijd zijn met de US Securities Act of andere toepasselijke wetgeving.

Het Voorgenomen Ruilbod (zoals hierin gedefinieerd en verder beschreven), indien en wanneer gedaan, zal worden gedaan op alle uitgegeven en uitstaande aandelen van Cofinimmo, die een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, en zal onderworpen zijn aan de Belgische openbaarmakings- en procedurele vereisten. Het Voorgenomen Ruilbod zal worden gedaan aan de aandeelhouders van Cofinimmo in de Verenigde Staten in overeenstemming met de van toepassing zijnde regels van het US tender offer onder de US Securities Exchange Act van 1934, zoals gewijzigd (de "**US Exchange Act**"), en anders in overeenstemming met de vereisten van de Belgische wet. Dienovereenkomstig zal het Voorgenomen Ruilbod onderworpen zijn aan openbaarmakings- en andere procedurele vereisten, met inbegrip van met betrekking tot herroepingsrechten, het voorgenomen tijdschema, afwikkelingsprocedures en timing van betalingen die verschillen van die welke van toepassing zijn onder de wetgeving en gebruiken van de US inzake binnenlandse overnamebiedingen. De financiële informatie in dit document of op te nemen in het prospectus voor het Voorgenomen Ruilbod is opgesteld in overeenstemming met (EU) IFRS, en is niet opgesteld in overeenstemming met US GAAP, of afgeleid daarvan, en kan daarom verschillen van, en niet vergelijkbaar zijn met, financiële informatie van Amerikaanse bedrijven.

De Vennootschap en Cofinimmo en hun respectievelijke filialen of makelaars (handelend als agenten voor de Vennootschap, Cofinimmo of hun filialen, zoals van toepassing) kunnen van tijd tot tijd, en anders dan ingevolge het Voorgenomen Ruilbod, direct of indirect, buiten de Verenigde Staten aandelen kopen of laten kopen, aandelen in Cofinimmo of effecten die converteerbaar zijn in, omwisselbaar zijn voor of uitoefenbaar zijn op dergelijke aandelen kopen voor of tijdens de periode waarin het Voorgenomen Ruilbod open blijft voor aanvaarding, voor zover toegestaan door en in overeenstemming met regel 14e-5 onder de US Exchange Act. Dergelijke aankopen kunnen plaatsvinden op de markt tegen gangbare prijzen of in onderhandse transacties tegen onderhandelde prijzen. Voor zover vereist in België, zal alle informatie over dergelijke aankopen openbaar worden gemaakt in België op de manier die vereist wordt door de Belgische wet. Voor zover informatie over dergelijke aankopen of regelingen tot aankoop openbaar wordt gemaakt in België, zal dergelijke informatie worden bekendgemaakt door middel van een persbericht of op een andere wijze die redelijkerwijs is berekend om personen in de Verenigde Staten van dergelijke informatie op de hoogte te stellen. Daarnaast kunnen gelieerde ondernemingen van de financieel adviseur van de Vennootschap deelnemen aan normale handelsactiviteiten in effecten van Cofinimmo, waaronder aankopen of afspraken om dergelijke effecten te kopen.

Noch de US Securities and Exchange Commission noch enige US state securities commission heeft het Voorgenomen Ruilbod goedgekeurd of afgekeurd, heeft een oordeel gegeven over de verdiensten of billijkheid van het Voorgenomen Ruilbod, of heeft bepaald of dit document, het prospectus of andere voorgestelde aanbiedingsdocumenten nauwkeurig of volledig zijn. Elke verklaring die het tegenstrijdige beweert, is een strafbaar feit in de Verenigde Staten.

Het Voorgenomen Ruilbod, indien voltooid, kan gevolgen hebben onder de Amerikaanse federale inkomstenbelasting en toepasselijke Amerikaanse staats- en lokale, evenals niet-nationale, belastingwetten voor aandeelhouders van Cofinimmo. Elke aandeelhouder van Cofinimmo wordt dringend verzocht zijn of haar onafhankelijke professionele adviseur te raadplegen met betrekking tot de fiscale gevolgen van het Voorgenomen Ruilbod.

Het is voor aandeelhouders van Cofinimmo in de Verenigde Staten wellicht niet mogelijk om binnen de Verenigde Staten een proces aan te spannen tegen de Vennootschap, Cofinimmo, of hun respectieve aangestelden of bestuurders, van wie sommigen of allen buiten de Verenigde Staten woonachtig kunnen zijn, of om tegen een van hen vonnissen van rechtbanken in de Verenigde Staten ten uitvoer te leggen die zijn gebaseerd op de civielrechtelijke aansprakelijkheidsbepalingen van de federale effectenwetgeving van de Verenigde Staten of andere Amerikaanse wetgeving. Het is mogelijks niet mogelijk om een rechtszaak tegen de Vennootschap, Cofinimmo, of hun respectieve aangestelden of bestuurders (indien van toepassing) aan te spannen in een rechtbank buiten de Verenigde Staten wegens schendingen van de Amerikaanse wetgeving, waaronder de Amerikaanse effectenwetgeving. Verder kan het moeilijk zijn om een niet-Amerikaanse onderneming en haar gelieerde ondernemingen te dwingen zich te onderwerpen aan een vonnis van een Amerikaanse rechtbank. Bovendien kan het moeilijk zijn om in België oorspronkelijke vorderingen of vorderingen tot tenuitvoerlegging van vonnissen van Amerikaanse rechtbanken ten uitvoer te leggen op basis van de bepalingen inzake burgerlijke aansprakelijkheid van de Amerikaanse federale effectenwetgeving.

De hierin vermelde effecten mogen niet direct of indirect openbaar worden aangeboden in Zwitserland in de zin van de Zwitserse Financial Services Act ("**FinSA**") (tenzij in omstandigheden die vallen onder artikel 36 van de FinSA), en er is geen aanvraag ingediend of zal worden ingediend om de effecten toe te laten tot de handel op enig handelsplatform (d.w.z. beurs of multilaterale handelsfaciliteit) in Zwitserland. Noch dit document, noch het prospectus of enig ander aanbiedings- of marketingmateriaal met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod of de effecten vormt een prospectus in de zin van de FinSA, en noch dit document, noch het prospectus of enig ander aanbiedings- of marketingmateriaal met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod of de effecten mag publiekelijk worden verspreid of anderszins publiekelijk beschikbaar worden gesteld in Zwitserland.

Noch dit document, noch het prospectus of enig ander aanbod- of marketingmateriaal met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod of de effecten is of zal worden ingediend bij of goedgekeurd door enige Zwitserse regelgevende instantie. In het bijzonder zal het prospectus niet worden beoordeeld of goedgekeurd door een Zwitserse toezichthoudende instantie (*Prüfstelle*) krachtens artikel 51 van de FinSA en voldoet het niet aan de openbaarmakingsvereisten die van toepassing zijn op een prospectus in de zin van artikel 35 van de FinSA.

BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OPGEMAAKT IN OVEREENSTEMMING MET ARTIKEL 7:179, §1, EERSTE LID *IO*, 7:197, §1, EERSTE LID WVV EN ARTIKEL 26, §2 GVV-WET

BETREFFENDE DE KAPITAALVERHOGING DOOR INBRENG IN NATURA VAN AANDELEN IN DE VENNOOTSCHAP IN HET KADER VAN EEN VOORGENOMEN RUILBOD

De raad van bestuur van de Vennootschap legt hierbij zijn bijzonder verslag, dat werd opgesteld overeenkomstig de artikelen 7:179, §1, eerste lid en 7:197, §1, eerste lid van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (het "**WVV**") en artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd (de "**GVV-Wet**"), voor aan de aandeelhouders van de Vennootschap. Het bijzonder verslag heeft betrekking op de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura van aandelen van Cofinimmo tegen uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod (zoals hierna gedefinieerd) dat de Vennootschap voornemens is uit te brengen op alle aandelen die zijn uitgegeven door Cofinimmo.

Overeenkomstig artikel 7:197, §1, eerste lid WVV verantwoordt de raad van bestuur in dit verslag waarom de inbreng in het belang is van de Vennootschap, beschrijft hij elke inbreng in natura, motiveert hij de waardering van elke inbreng in natura en geeft hij aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt. Overeenkomstig artikel 7:179, §1, eerste lid WVV verantwoordt de raad van bestuur eveneens de uitgifteprijs en beschrijft hij de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders. Dit verslag werd, overeenkomstig 7:197, §1, eerste lid WVV, in ontwerp aan de commissaris van de Vennootschap, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans (de "**Commissaris**") voorgelegd.

Op grond van artikel 26, §2 van de GVV-Wet dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura in een gereglementeerde vastgoedvennootschap het inbrengverslag van de raad van bestuur van de vennootschap waarin de inbreng plaatsvindt tevens de identiteit van de inbrengers te worden vermeld (zie sectie 1 van dit verslag), evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten (zie sectie 4 van dit verslag).

De Commissaris heeft vervolgens overeenkomstig de artikelen 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV een eigen verslag opgemaakt waarin hij (i) beoordeelt of de in dit verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de lezer ervan voor te lichten en (ii) de door de raad van bestuur in dit verslag toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethoden onderzoekt en aangeeft of de waardebepalingen waartoe de door de raad van bestuur in dit verslag toegepaste waarderingsmethodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen (zie sectie 5 van dit verslag). Het volledige verslag van de Commissaris wordt als Bijlage 1 aan

dit verslag gehecht.

Dit verslag, alsook het verslag van de Commissaris, worden overeenkomstig artikel 7:179, §1, derde lid en 7:197, § 1, vierde lid WVV neergelegd op de griffie van de Ondernemingsrechtbank te Brussel.

Beide verslagen zullen worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap die zal worden gehouden op of omstreeks 11 juli 2025 die, onder meer, zal beslissen over de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het Voorgenomen Ruilbod dat de Vennootschap voornemens is uit te brengen op alle aandelen uitgegeven door Cofinimmo.

1. INLEIDING

Cofinimmo is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe (België) en geregistreerd bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0426.184.049 (RPR Brussel), waarvan de aandelen zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

Het kapitaal van Cofinimmo bedraagt op datum van dit verslag EUR 2.041.523.111,02 en wordt vertegenwoordigd door 38.096.217 gewone aandelen, zonder nominale waarde, die volledig zijn volgestort. De Vennootschap is voornemens om een vrijwillig en voorwaardelijk (zie sectie 2.1 van dit verslag) openbaar overnamebod door middel van omruiling uit te brengen op alle aandelen die zijn uitgegeven door Cofinimmo (met coupon nr. 41[1] e.v. aangehecht) (de "**Cofinimmo Aandelen**") tegen uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap (het "**Voorgenomen Ruilbod**").

Bijgevolg zullen alle aandeelhouders van Cofinimmo gedurende de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, die in bepaalde gevallen vrijwillig of verplicht kan/zal worden heropend (met inbegrip van, maar niet beperkt tot heropening ingevolge artikel 35 en/of artikelen 42 en 43 van het Koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gewijzigd (het "**Overnamebesluit**")) of zoals vereist door de van toepassing zijnde US tender offer rules onder de US Securities Exchange Act van 1934, zoals gewijzigd (de "**US Exchange Act**") (hierna ook "**Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en)**"), de mogelijkheid worden geboden om hun Cofinimmo Aandelen aan te bieden met oog op de inbreng in natura ervan in de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen die zullen worden uitgegeven door de Vennootschap.

Met uitzondering van BlackRock Inc, die, volgens de transparantiemelding die door Cofinimmo overeenkomstig de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen op haar website werd gepubliceerd, op 23 mei 2025 5,42% (zijnde 2.064.046) van de Cofinimmo Aandelen aanhield, is de specifieke identiteit van de overige aandeelhouders van Cofinimmo niet gekend aan de Vennootschap. Voor doeleinden van artikel 26, § 2, 1° GVV-Wet worden de inbrengers aldus geïdentificeerd als zijnde de aandeelhouders van Cofinimmo die het Voorgenomen Ruilbod zullen aanvaarden, alsook desgevallend de aandeelhouders wiens Cofinimmo Aandelen van rechtswege zouden overgaan op de Vennootschap in het kader van een eventueel (vereenvoudigd) uitkoopbod volgend op het Voorgenomen Ruilbod overeenkomstig artikel 42 en 43 van het Overnamebesluit (een

[1]Coupon nr. 41 is de dividendcoupon die gehecht is aan het Cofinimmo Aandeel op het ogenblik waarop de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod wordt opengesteld. Coupon nr. 40, die Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend vertegenwoordigde, werd, ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo van 14 mei 2025, reeds op 19 mei 2025 van het Cofinimmo Aandeel onthecht en betaalbaar gesteld vanaf 22 mei 2025.

"**Uitkoopbod**").

Op 30 april 2025 werden de aandelenkoersen van Cofinimmo en Aedifica door de FSMA[2] geschorst omwille van een grote toename in het handelsvolume van het Cofinimmo Aandeel op Euronext Brussels. In het kader van het Voorgenomen Ruilbod wordt daarom rekening gehouden met (i) de ongestoorde aandelenprijs van Cofinimmo van EUR 67,00 op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd (d.i. Cofinimmo's aandelenprijs vóór de grote toename in handelsvolume die leidde tot de schorsing) ("**Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs**") en (ii) de ongestoorde aandelenprijs van Aedifica van EUR 69,75 op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd (d.i. Aedifica's aandelenprijs vóór de grote toename in handelsvolume van het Cofinimmo Aandeel, die daarna ook leidde tot de schorsing van het Aedifica aandeel op Euronext Brussels) ("**Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs**").

Naar aanleiding van gesprekken tussen de raden van bestuur van Aedifica enerzijds en die van Cofinimmo anderzijds ingevolge de Aankondiging (zoals hierna in sectie 2 van dit verslag gedefinieerd) en Aedifica's initiële oproeping van zijn buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 13 mei 2025 ter goedkeuring van het voorgenomen ruilbod aan een ruilverhouding van 1,16[3], is Cofinimmo's raad van bestuur akkoord gegaan om het voorgenomen ruilbod te steunen mits een ruilverhouding van 1,185 wordt toegepast .

De raad van bestuur van Aedifica erkent dat deze steun de slaagkansen van het Voorgenomen Ruilbod aanzienlijk vergroot en de integratie van Cofinimmo in Aedifica na de transactie aanzienlijk zal vergemakkelijken. Daarom heeft de raad van bestuur van Aedifica besloten de ruilverhouding aan te passen naar 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel. Deze aangepaste verhouding weerspiegelt volgens Aedifica een billijke waardeverdeling voor de aandeelhouders van beide ondernemingen. Bovendien verhoogt dit de zekerheid van aanvaarding van het Voorgenomen Ruilbod, ondersteunt het een vlotte integratie en creëert het duurzame waarde voor alle stakeholders.

Middels het gezamenlijk persbericht van 3 juni 2025 heeft (i) Aedifica het oorspronkelijke ruilverhouding van 1,16 in het kader van het voorgenomen ruilbod aangepast naar voorliggende Ruilverhouding van 1,185, alsook de oorspronkelijk oproeping van haar buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die op 12 juni 2025 stond gepland geannuleerd om vervolgens een nieuwe buitengewone algemene vergadering op 11 juli 2025 bijeen te roepen waaraan het voorliggende, aangepaste, Voorgenomen Ruilbod met een Ruilverhouding van 1,185, ter goedkeuring zal worden voorgelegd] en (ii) de raad van bestuur van Cofinimmo haar steun voor voorliggend, aangepast, Voorgenomen Ruilbod uitgesproken.[4]

2. BESCHRIJVING VAN DE VOORGESTELDE VERRICHTING

De raad van bestuur stelt voor om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen door inbreng in natura van alle Cofinimmo Aandelen die effectief door de aandeelhouders van Cofinimmo worden aangeboden in het kader van het Voorgenomen Ruilbod tegen nieuwe aandelen uitgegeven door de Vennootschap.

---

[2] De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

[3] https://aedifica.eu/nl/transactions-2025/.

[4] https://aedifica.eu/nl/transactions-2025/.

De aspecten van de voorgestelde verrichting worden hierna in detail toegelicht. In dit kader wordt eveneens verwezen naar de inhoud van de aankondiging van het voornemen om het Voorgenomen Ruilbod te doen die door de Vennootschap, in toepassing van artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, op 1 mei 2025 werd gepubliceerd (de "**Aankondiging**").[5]

Om de consistentie te behouden met de financiële rapportering van Cofinimmo, werd in de Aankondiging de EPRA *net tangible asset value* ("**EPRA NTA**")[6] per Cofinimmo Aandeel gebruikt zoals door Cofinimmo gecommuniceerd. Voor de berekening van de EPRA NTA per aandeel (een financiële parameter die in dit verslag wordt gebruikt om de inbrengwaarde per Cofinimmo Aandeel in het kader van het Voorgenomen Ruilbod te bepalen, zie sectie 2.4.1 van dit verslag), evenals de IFRS NAV[7] per aandeel, de EPRA NRV[8] per aandeel en de EPRA NDV[9] per aandeel (allen financiële parameters die in dit verslag worden gebruikt om additionele context te geven aan de Ruilverhouding, zie sectie 2.5.1(c) van dit verslag), houdt Cofinimmo echter geen rekening met de eigen ingekochte Cofinimmo Aandelen (18.298). Deze financiële parameters zoals door Cofinimmo gecommuniceerd, houden dus slechts rekening met 38.077.919 Cofinimmo Aandelen in plaats van het totale aantal uitstaande Cofinimmo Aandelen (38.096.217). Aangezien het Voorgenomen Ruilbod betrekking heeft op alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen, dienen de genoemde financiële parameters, wanneer gebruikt in dit verslag[10], wel rekening te houden met alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen.[11] Hierdoor wijken de waarden van de genoemde financiële parameters in dit verslag af van die gecommuniceerd door Cofinimmo, en wel als volgt:

- EPRA NTA per aandeel: EUR 94,53[12] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 94,58
- IFRS NAV per aandeel: EUR 94,47[12] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 94,52
- EPRA NRV per aandeel: EUR 102,83[12] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 102,88
- EPRA NDV per aandeel: EUR 98,23[12] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 98,28

[5] Zie https://aedifica.eu/nl/transactions-2025/.

[6] EPRA NTA is een algemeen erkende financiële maatstaf die openbaar wordt gemaakt door zowel de Vennootschap als Cofinimmo, in overeenstemming met de richtlijnen van de European Public Real Estate Association. Dit wordt berekend als IFRS Eigen vermogen - Hybride instrumenten die niet bijdragen aan het aandelenkapitaal toerekenbaar aan eigenaars + herwaardering van vastgoedbeleggingen (*Investment Property* (IP)) als de IAS 40-kostprijsoptie wordt gebruikt + herwaardering van langetermijnbeleggingen + herwaardering van huurovereenkomsten gehouden als financiële leases + Herwaardering van handelspanden - Uitgestelde belastingen (*deferred tax* (DT)) met betrekking tot winsten op reële waarde van IP (rules -based benadering met drie opties voor het toevoegen van een bepaald percentage van DT) - Reële waarde van financiële instrumenten - Goodwill als gevolg van uitgestelde belastingen - Goodwill volgens de IFRS-balans - Immateriële activa volgens de IFRS balans + Reële waarde van vastrentende schulden + Herwaardering van immateriële activa naar reële waarde + Belasting op overdracht van onroerend goed.

[7] IFRS Net Asset Value ("**IFRS NAV**") betreft de nettoactiefwaarde berekend overeenkomstig IFRS.

[8] De EPRA Net Reinstatement Value ("**EPRA NRV**") gaat ervan uit dat de vennootschap haar activa nooit zal verkopen en geeft een inschatting van het bedrag dat nodig is om het vermogen van de vennootschap terug samen te stellen.

[9] De EPRA Net Disposal Value ("**EPRA NDV**") vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in een scenario waarin de activa worden verkocht, wat leidt tot de afwikkeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de opname van andere verplichtingen voor hun maximale bedrag, dit alles netto na belastingen.

[10] Met uitzondering van de EPRA NTA per aandeel die wordt gebruikt in de context van de Opschortende Voorwaarden (zoals gedefinieerd in sectie 2.1 van dit verslag) die immers de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel betreft zoals berekend en gecommuniceerd door Cofinimmo in haar Q1 2025 resultaten.

[11] Voor alle duidelijkheid de financiële parameters zoals door Aedifica gecommuniceerd houden wel rekening met het totale aantal uitstaande Aedifica-aandelen, en een dergelijke correctie is dus niet nodig aan de zijde van Aedifica. Voor redenen van leesbaarheid van dit verslag worden deze cijfers doorheen dit verslag afgerond tot twee decimalen.

[12] Voor redenen van leesbaarheid van dit verslag worden deze cijfers doorheen dit verslag afgerond tot twee decimalen.

Wanneer in dit verslag bijgevolg wordt verwezen naar deze financiële parameters "zoals door Cofinimmo gepubliceerd op 25 april 2025 in haar Q1 2025" of "per 31 maart 2025", dan worden bovenstaande gecorrigeerde waardes bedoeld[13].

2.1. Opschortende Voorwaarden gekoppeld aan het Voorgenomen Ruilbod

De realisatie van het Voorgenomen Ruilbod, en ten gevolge daarvan de verwezenlijking van de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura van Cofinimmo Aandelen, is onderhevig aan de realisatie van de volgende opschortende voorwaarden (de "**Opschortende Voorwaarden**"):

- Ten gevolge van het Voorgenomen Ruilbod houdt de Vennootschap minstens 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen aan;
- Er zal zich vanaf de datum van de indiening van het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA bij toepassing van artikel 5 van het Overnamebesluit en tot aan de afsluiting van de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod geen *Material Adverse Change* voordien, waarbij onder *Material Adverse Change* wordt begrepen:
    - een daling van de slotkoers van de BEL20 index[14] met meer dan 15% ten opzichte van de slotkoers van de BEL20 index op de handelsdag voorafgaand aan de datum van indiening van het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit. Indien de Vennootschap niet beslist om het Voorgenomen Ruilbod in te trekken op een moment dat de slotkoers van de BEL-20 index lager is dan dit referentiepunt en de slotkoers vervolgens opnieuw boven dit niveau stijgt, zal de Vennootschap in een later stadium deze eerdere en tijdelijke daling van de BEL-20 index niet meer kunnen inroepen. Elke beslissing van de Vennootschap om het Voorgenomen Ruilbod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de BEL-20 index tijdelijk onder het referentiepunt is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van de Vennootschap om deze voorwaarde alsnog in te roepen en het Voorgenomen Ruilbod in te trekken, indien de slotkoers van de BEL-20 index, na een heropleving, opnieuw onder het referentiepunt zou dalen; en/of
    - een daling van de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index[15] met meer dan 15% ten opzichte van de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index op de handelsdag voorafgaand aan de datum van indiening van het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit. Indien de Vennootschap niet beslist om het Voorgenomen Ruilbod in te trekken op een moment dat de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index lager is dan het referentiepunt en de slotkoers vervolgens opnieuw boven dit niveau stijgt, zal de Vennootschap in een later stadium deze eerdere en tijdelijke daling van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index niet meer kunnen inroepen. Elke beslissing van de Vennootschap om het Voorgenomen Ruilbod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index tijdelijk onder het referentiepunt is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van de Vennootschap om deze voorwaarde alsnog in te roepen en het Voorgenomen Ruilbod in te trekken, indien de slotkoers van de FTSE EPRA

[13] Tenzij uitdrukkelijk anders gesteld, zoals in sectie 2.1 van dit verslag.
[14] De benchmark beursindex van Euronext Brussels
[15] De FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index volgt Europese beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen (REITs) en vastgoedbedrijven en biedt een diverse representatie van de vastgoedmarkt in ontwikkelde landen in Europa, zowel geografisch als naar type vastgoed.

Nareit Developed Europe Index, na een heropleving, opnieuw onder het referentiepunt zou dalen; en/of

- het zich voordoen van een feit, gebeurtenis of omstandigheid (met inbegrip van een geval van overmacht) dat, alleen of samen met enig ander feit, gebeurtenis of omstandigheid, resulteert of redelijkerwijs zou kunnen resulteren in (in dergelijke gevallen, zoals bepaald door een onafhankelijke expert) een negatieve impact van meer dan 10% van de EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo (i.e. EPRA NTA per aandeel niet lager dan EUR 85,12, berekend in overeenstemming met de methodologie toegepast in de laatste Q1 2025 resultaten van Cofinimmo per 31 maart 2025, in vergelijking met de EPRA NTA per aandeel zoals weergegeven in de resultaten van Cofinimmo per 31 maart 2025 (zijnde EUR 94,58).

- Onvoorwaardelijke goedkeuring van de voorgenomen concentratie (in een vereenvoudigde procedure of eerste fase) door de relevante regulatoire autoriteiten, met name de Belgische, Nederlandse en Duitse mededingingsautoriteiten; en
- Het bekomen van een beslissing van de Franse autoriteiten inzake *buitenlandse directe investeringen* (*"**FDI**"*) (i) dat het Voorgenomen Ruilbod geen aanleiding geeft tot een investering die valt binnen de reikwijdte van de relevante FDI screening wetgeving of (ii) die het Voorgenomen Ruilbod goedkeurt op grond van de relevante FDI screening wetgeving.

Deze Opschortende Voorwaarden zijn bepaald in het uitsluitend voordeel van de Vennootschap, die zich in het Voorgenomen Ruilbod het recht zal voorbehouden om daarvan bij besluit van haar raad van bestuur, geheel of gedeeltelijk, afstand te doen. Ten laatste op de dag van bekendmaking van de resultaten van de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod zal Aedifica bekend maken of de bovenstaande Opschortende Voorwaarden al dan niet vervuld zijn en, desgevallend, indien niet voldaan is aan enige van de hierboven vermelde Opschortende Voorwaarden, of zij daar al dan niet afstand van doet. Indien zij er op dat ogenblik afstand van doet, zal de (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod afgesloten worden en zal het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap vrijwillig heropend worden, teneinde te voldoen aan de vereiste ingevolge de Amerikaanse wetgeving dat het Voorgenomen Ruilbod alsdan nog voor minstens 5 (US) werkdagen moet worden opengesteld (waarbij de vrijwillige heropening als een verlenging van de (initiële) aanvaardingsperiode wordt beschouwd voor US doeleinden), voorgaande onverminderd het recht om nog geen afstand van de Opschortende Voorwaarden te doen en het Voorgenomen Ruilbod vrijwillig te verlengen.

2.2. Beschrijving van het huidige kapitaal en aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap

De Vennootschap heeft op datum van dit verslag een kapitaal ten bedrage van EUR 1.254.742.260,03 vertegenwoordigd door 47.550.119 gewone aandelen, zonder nominale waarde, die volledig zijn volgestort. De fractiewaarde per aandeel bedraagt derhalve EUR 26,39 (om redenen van leesbaarheid afgerond tot op de eurocent). De aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap is op datum van dit verslag als volgt:

Aandeelhouder	**Aantal aandelen/stemrechten**	**Percentage (afgerond)**

BlackRock Inc.[16]	3.496.568	7,35%
Andere aandeelhouders	44.053.551	92,65%
Totaal	**47.550.119**	**100%**

2.3. Beschrijving van de Inbreng

De voorgenomen inbreng in natura bestaat uit de Cofinimmo Aandelen die door de aandeelhouders van Cofinimmo effectief zullen worden aangeboden aan de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod (de "**Inbreng**").

Op heden houdt de Vennootschap geen aandelen aan in Cofinimmo. De mate waarin de Vennootschap erin zal slagen de uitgegeven Cofinimmo Aandelen te verwerven middels het Voorgenomen Ruilbod zal bijgevolg volledig afhangen van de mate waarin de aandeelhouders van Cofinimmo op het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van de eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zullen ingaan.

In totaal zullen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele daaropvolgende Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen maximum 38.096.217 Cofinimmo Aandelen door middel van inbreng in natura in de Vennootschap worden ingebracht in ruil voor maximum 45.144.018 Nieuwe Aandelen (zoals hierna gedefinieerd) uitgegeven door de Vennootschap op basis van de Ruilverhouding (zoals hierna gedefinieerd).

Met betrekking tot aandeelhouders van Cofinimmo buiten de lidstaten van de Europese Economische Ruimte (waarbij toepasselijke effectenwetten van invloed zijn op de aanbieding) zal de verkoop en levering van de Nieuwe Aandelen ingevolge het Voorgenomen Ruilbod als volgt plaatsvinden, specifiek in onderstaande jurisdicties:

(i) in de Verenigde Staten:

a. enkel US aandeelhouders van Cofinimmo die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben aangeboden in het Voorgenomen Ruilbod en die in aanmerking komen als "gekwalificeerde institutionele kopers" (zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de "***US Securities Act***")), en die tijdig aan de Vennootschap een bevredigende *US investor letter* hebben bezorgd waarin zij hun status als "gekwalificeerde institutionele kopers" (zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act) en daarmee verband houdende zaken hebben bevestigd en hebben ingestemd met bepaalde overdrachtsbeperkingen die van toepassing zijn op de Nieuwe Aandelen met betrekking tot *US QIBs* zoals beschreven in de *US investor letter* (de "***US QIBs***"), zullen gerechtigd zijn om Nieuwe Aandelen te ontvangen als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Voorgenomen Ruilbod. De Nieuwe Aandelen waarop deze personen recht hebben, zullen beschikbaar worden gesteld op

[16] Op basis van de aan de Vennootschap bezorgde transparantiekennisging van 7 oktober 2024. Het kapitaal van de Vennootschap (en dus het totaal uitstaand aantal aandelen in de Vennootschap) werd niet meer gewijzigd na de datum van deze kennisgeving.

grond van een vrijstelling van, of in een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de *US Securities Act*. Er zal geen openbare aanbieding van effecten plaatsvinden in de Verenigde Staten. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om elke *US investor letter* die haar wordt bezorgd en die zij discretionair handelend niet bevredigend acht, te weigeren.

b. aan US aandeelhouders van Cofinimmo die hun Cofinimmo Aandelen geldig hebben aangeboden in het Voorgenomen Ruilbod, maar die niet kwalificeren als *US QIBs* (of die de Vennootschap niet tijdig hebben voorzien van een bevredigende US Investor Letter zoals beschreven hierboven) (de "***US Non-QIBs***"), zullen de Nieuwe Aandelen waarop die personen recht zouden hebben als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Voorgenomen Ruilbod niet worden geleverd. Deze Nieuwe Aandelen zullen in plaats daarvan naar verwachting verkocht worden in markttransacties buiten de Verenigde Staten ingevolge een *Dribbling Out* (of alternatief – afhankelijk van het volume - *Vendor Placement*) (beide zoals gedefinieerd in sectie 2.8 van dit verslag), die zo snel als redelijkerwijs mogelijk zal plaatsvinden op of na de betaaldatum voor elke aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, in welk geval dergelijke *US Non-QIBs* een *pro rata* deel van de contante netto-opbrengst van een dergelijke verkoop zullen ontvangen na aftrek van toepasselijke vergoedingen en kosten.

(ii) aan aandeelhouders van Cofinimmo die ingezetenen zijn van, of zich bevinden in, het Verenigd Koninkrijk die hun Cofinimmo Aandelen geldig hebben aangeboden in het Voorgenomen Ruilbod, zullen de Nieuwe Aandelen als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Voorgenomen Ruilbod, worden uitgegeven en geleverd met inachtneming van en in overeenstemming met de toepasselijke lokale effectenwetgeving, met inbegrip van gelijkgestelde Verordening (EU) 2017/1129 zoals deze deel uitmaakt van de binnenlandse wetgeving in het Verenigd Koninkrijk (de "**UK Prospectusverordening**"), de Financial Services and Markets Act 2000 (zoals gewijzigd "**FSMA 2000**"), en de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (zoals gewijzigd, de "**Financial Promotion Order**").

(iii) enkel aandeelhouders van Cofinimmo in Zwitserland die kwalificeren als "professionele cliënten" zoals gedefinieerd in artikel 4 van de Zwitserse wet op financiële diensten (*"Finanzdienstleistungsgesetz"*) van 15 juni 2018, zoals gewijzigd (de "**FinSA**") ("**Zwitserse QIBs**"), zullen gerechtigd zijn om deel te nemen in het Voorgenomen Ruilbod, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 FinSA.

Het Voorgenomen Ruilbod zal niet worden gedaan in of naar, en kan niet worden aanvaard in of vanuit Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Zuid-Afrika, Nieuw-Zeeland, of enig ander rechtsgebied waar dit een schending van de wetten van dat rechtsgebied zou uitmaken.

Enige fracties van Nieuwe Aandelen die zouden moeten worden uitgegeven op basis van de Ruilverhouding aan een bepaalde Cofinimmo aandeelhouder (i.e., een houder van Cofinimmo Aandelen die in ruil voor zijn/haar Cofinimmo Aandelen een aantal Nieuwe Aandelen zou moeten krijgen dat niet slechts uit een natuurlijk getal bestaat en dus deels uit een fractie van een Nieuw Aandeel) die op het (initiële) Voorgenomen Ruilbod dan wel op eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen ingaat (de "**Fracties van Nieuwe Aandelen**"), zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende Cofinimmo aandeelhouder, maar zullen, samen met enige Nieuwe Aandelen die verschuldigd zouden zijn geweest aan *US Non-QIBs* ingevolge hun inbreng van Cofinimmo Aandelen in het Voorgenomen Ruilbod, opgenomen worden in de *Dribbling Out* (of alternatief – afhankelijk van

het volume - *Vendor Placement*) bij de afsluiting van het (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod dan wel bij de afsluiting van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, zoals verder uiteengezet in sectie 2.8 van dit verslag.

De voormelde Inbreng en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging van de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zal als één geheel ter goedkeuring worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap die zal worden gehouden op of omstreeks 11 juli 2025. Aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap zal tevens worden gevraagd een delegatie te verlenen aan enige twee leden van de raad van bestuur (samen handelend) om, onder meer, bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod (zijnde bij vervulling van – dan wel verzaking aan – alle Opschortende Voorwaarden) en desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen ingaan, het aantal Cofinimmo Aandelen dat door de aandeelhouders van Cofinimmo in het kader van het Voorgenomen Ruilbod werd aangeboden, vast te stellen en aldus de verwezenlijking van de kapitaalverhoging door inbreng in natura in de Vennootschap op die basis in één of meerdere keren overeenkomstig artikel 7:186 WVV vast te stellen en uit te voeren.

Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is, maar de Vennootschap er niet is in geslaagd om tijdens het Voorgenomen Ruilbod (met inbegrip van de eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) minstens 95% van de Cofinimmo Aandelen te verwerven[17], zal het kapitaal, in toepassing van artikel 7:181 WVV, slechts verhoogd worden met het bedrag van de geplaatste inschrijvingen.

2.4. Waardering van de Inbreng

2.4.1. Inbrengwaarde

De waarde per Cofinimmo Aandeel dat door de aandeelhouders van Cofinimmo zal worden ingebracht in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, werd bepaald vertrekkend vanaf de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel per 31 maart 2025 van EUR 94,53, zoals door Cofinimmo gepubliceerd op 25 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten, waarbij:

(i) Cofinimmo's brutodividend over boekjaar 2024 van EUR 6,20 per aandeel (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 40), dat ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo van 14 mei 2025, op 19 mei 2025 van het

[17] Indien de Vennootschap na de aanvaardingsperiode in het kader van het Voorgenomen Ruilbod ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen aanhoudt en minstens 90% van de Cofinimmo Aandelen heeft verworven die voorwerp uitmaakten van het Voorgenomen Ruilbod (aangezien het Voorgenomen Ruilbod slaat op alle Cofinimmo Aandelen die door Cofinimmo werden uitgegeven zal deze laatste voorwaarde altijd vervuld zijn in het geval de Vennootschap na de aanvaardingsperiode 95% van de Cofinimmo Aandelen bezit), heeft de Vennootschap het recht en de intentie om, overeenkomstig artikel 7:82, §1 WVV en de artikelen 42 en 43 van het Overnamebesluit, de overblijvende Cofinimmo aandeelhouders te verplichten hun Cofinimmo Aandelen te ruilen tegen de aandelen in de Vennootschap tegen de Ruilverhouding.

Cofinimmo Aandeel werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 22 mei 2025 ("**Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**"), werd afgetrokken; en

(ii) een (aangepaste) correctie wordt toegepast ten belope van -2,85%[18] op de door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerde waardering van haar kantorenportefeuille per 31 maart 2025 (zijnde een waardering van EUR 927 miljoen), leidend tot een correctie op de door Cofinimmo laatst gerapporteerde waarde van zijn kantorenportefeuille ten belope van EUR -26,5 miljoen of, anders gezegd, een correctie van EUR -0,69[19]per Cofinimmo Aandeel. Deze correctie wordt bekomen aan de hand van de "Aangepaste EPRA NTA Analyse", zoals verder uiteengezet in sectie 2.5.1(a) van dit verslag en in meer detail uiteengezet in sectie 2.1, I, a) van Bijlage 2 bij dit verslag. Ter rechtvaardiging van deze correctie wordt onder andere rekening gehouden met de "*Enterprise Value implied discount to GAV ratios*" (de "***Implied GAV Discount***"), die het procentuele verschil inhoudt tussen:
   - de "***Market Enterprise Value***" (ondernemingswaarde), zijnde de marktkapitalisatie van de relevante onderneming, plus haar bruto financiële schuld, min haar liquide middelen en kasequivalenten (inclusief verhandelbare effecten), plus haar preferente aandelen, plus haar pensioenverplichtingen, plus haar minderheidsbelangen, min haar investeringen in geassocieerde deelnemingen; en
   - de "***GAV***" ("*Gross Asset Value*" of bruto(vastgoed)actiefwaarde), zijnde de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de relevante onderneming), waargenomen op een steekproef van bedrijven (toegelaten tot verhandeling op gereglementeerde markten) vergelijkbaar met Cofinimmo's kantorenportefeuille.

Anders dan als onderdeel van het bedrag van de EPRA NTA per 31 maart 2025, is bij het bepalen van de Inbrengwaarde van de Cofinimmo Aandelen en de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen (zie sectie 2.5.2 van dit verslag), en dus bij het bepalen van de Ruilverhouding (zie sectie 2.5.1 van dit verslag), geen rekening gehouden met verdere aanpassingen voor de *pro rata* winsten met betrekking tot het overige gedeelte van 2025, aangezien deze inkomsten na 31 maart 2025 onderhevig blijken te zijn aan seizoensinvloeden en bovendien worden beïnvloed door de start van de huur van net voltooide ontwikkelingsprojecten (die vaak vertraging oplopen), wat een redelijke en correcte voorspelling daarvan onmogelijk maakt.

Op basis van het voorgaande en de aanpassingen beschreven in (i) en (ii) hierboven, werd de inbrengwaarde per Cofinimmo Aandeel aldus vastgesteld op EUR 87,64[20] (de "**Inbrengwaarde**").

Sectie 2.5.1 van dit verslag geeft een overzicht van de waarderingsmethoden die zijn gebruikt om de Ruilverhouding te bepalen en de referentiepunten die context geven aan de Ruilverhouding, die na aanpassing binnen die referentiepunten blijft.

Een uitgebreide uiteenzetting van de methode en rationale die werd gehanteerd voor de bepaling van de waarde van Cofinimmo en het Cofinimmo Aandeel in het kader van dit Voorgenomen Ruilbod gaat als Bijlage 2 aan dit verslag gehecht. Bijlage 2 geeft eveneens aan welke waarderingsmethodes niet

[18] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt het in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.
[19] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.
[20] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.

werden weerhouden, gelet op de aard van de transactie en de activiteiten van Cofinimmo en de Vennootschap.

2.4.2. Waardering activa van Cofinimmo overeenkomstig artikel 49 GVV-Wet

Met toepassing van artikel 49, §1, eerste lid GVV-Wet dient de reële waarde van elk door de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) te verwerven of over te dragen actief dat vermeld wordt in artikel 47, § 1, GVV-Wet, door de vastgoeddeskundige(n) te worden gewaardeerd vooraleer de verrichting plaatsvindt. Dit voor zover de verrichting, in haar geheel beschouwd, een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1 % van het geconsolideerd actief van de Vennootschap en anderzijds EUR 2,500,000.

Aangezien aandelen in een openbare gereglementeerde vennootschap (zoals de Cofinimmo Aandelen) niet in de activa opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet zijn opgenomen, is voormelde regel van artikel 49 GVV-Wet niet van toepassing op voorliggende inbreng in natura in de Vennootschap van Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod.

Bovendien dient in dit verband te worden opgemerkt dat:

(i) Cofinimmo, zijnde een openbare gereglementeerde vennootschap, zelf is onderworpen aan de GVV-Wet, en aldus ingevolge artikel 47 GVV-Wet verplicht is om (a) aan het einde van elk boekjaar de reële waarde van de door haar aangehouden activa opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet op precieze wijze te laten waarderen door de vastgoeddeskundige en (b) dergelijke reële waarde door de vastgoeddeskundige aan het einde van elk kwartaal te laten actualiseren; en

(ii) de laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van de door Cofinimmo aangehouden activa opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet, volgens de door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerde informatie in haar Q1 2025 resultaten, dateert van 31 maart 2025.

Rekening houdend met bovenstaande punten, zit de waardering van de door Cofinimmo per 31 maart 2025 aangehouden activa die zijn opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet aldus vervat in de nettowaarde per Cofinimmo Aandeel per 31 maart 2025 van EUR 94,53, die, zoals hierboven aangegeven, als basis voor de waardering van de Inbreng wordt gebruikt.

2.4.3. Conclusie

Op basis van voorgaande wordt de methode voor de waardering van het Cofinimmo Aandeel als adequaat beschouwd voor de voorgenomen inbreng van Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en geacht een bedrijfseconomisch verantwoorde methode te zijn. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1 bij dit verslag.

De Inbrengwaarde per Cofinimmo Aandeel bedraagt aldus EUR 87,64. Rekening houdend met het feit dat het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen 38.096.217 Cofinimmo Aandelen beslaat, betekent dit dat de totale Inbrengwaarde maximum EUR 3.338.746.822,28 zal bedragen.

2.5. Beschrijving van de tegenprestatie / vergoeding van de Inbreng

2.5.1. Ruilverhouding

De Vennootschap biedt per Cofinimmo Aandeel dat wordt ingebracht in het Voorgenomen Ruilbod 1,185 nieuwe aandelen uitgegeven door de Vennootschap (de "**Nieuwe Aandelen**") aan (de "**Ruilverhouding**").

De bepaling van de Ruilverhouding is gebaseerd op de waardering van zowel Cofinimmo als de Vennootschap, en resulteert in de Inbrengwaarde van de Cofinimmo Aandelen en de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen van de Vennootschap.

De waarderingsmethode voor het verkrijgen van deze beide waarden, die leiden tot de Ruilverhouding, is de "Aangepaste EPRA NTA-analyse", zoals hierboven reeds aangehaald en hieronder kort, alsook in meer detail in sectie 2.1, I van Bijlage 2 bij dit verslag, uiteengezet. Om de Ruilverhouding (bepaald op basis van de eerder genoemde "Aangepaste EPRA NTA-analyse") verder te onderbouwen alsook een vergelijkingspunt te bieden, heeft de Vennootschap eveneens een waardering op basis van een "Discounted Cash Flow-analyse" uitgevoerd, zoals kort hieronder in dit verslag uiteengezet en in meer detail in sectie 2.1, II van Bijlage 2 bij dit verslag.

Daarnaast heeft de Vennootschap verdere referentiepunten (voor zowel Cofinimmo als de Vennootschap) verstrekt om context te bieden aan de Inbrengwaarde van Cofinimmo en de Uitgifteprijs van de Vennootschap, en dus aan de Ruilverhouding, op basis van:

- De historische aandelenkoersprestaties
- Laatst gerapporteerde EPRA NTA aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend;
- Laatst gerapporteerde IFRS NAV aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend;
- Laatst gerapporteerde EPRA NRV aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend;
- Laatst gerapporteerde EPRA NDV aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend;
- Koersdoelanalyse van aandelenanalisten

Ook deze aanvullende referentiepunten worden kort hieronder in dit verslag uiteengezet en in meer detail in sectie 2.2 van Bijlage 2 bij dit verslag. Ter informatie, de waarderingsbenadering van transactievergelijkingen werd niet geschikt geacht gezien het gebrek aan recente voltooide transacties die uitsluitend uit aandelen bestaan binnen het beursgenoteerde "universum" van op gezondheidszorg gerichte *Real Estate Investment Trusts* in Europa.

Tenslotte zet de Vennootschap in dit verslag, evenals in meer detail in sectie 2.3 van Bijlage 2 bij dit verslag, ook uiteen tot welke premie, respectievelijk korting, de Impliciete Biedprijs (zoals hierna gedefinieerd), respectievelijk de Ruilverhouding, leidt ten aanzien van een aantal referentiepunten.

Beide partijen exploiteren op gezondheidszorg gerichte vastgoedportefeuilles met dezelfde kernlocaties (België, Duitsland, Ierland, Nederland, het VK en Finland) en gebruiken gelijkaardige

methodes om de reële waarde van hun respectieve activa te evalueren. De Ruilverhouding is berekend op basis van de kennis van de Vennootschap per 30 april 2025 (om 16u02 Brusselse tijd), in het bijzonder op basis van de openbare Q1 2025 resultaten van de Vennootschap en Cofinimmo met cijfers per 31 maart 2025.

(a) <u>De Ruilverhouding, vastgesteld op basis van de Aangepaste EPRA NTA-analyse:</u>

De EPRA NTA is een algemeen erkende financiële maatstaf die openbaar wordt gemaakt door zowel de Vennootschap als Cofinimmo, in overeenstemming met de richtlijnen van de European Public Real Estate Association. De Vennootschap beschouwt EPRA NTA als het meest gangbare en erkende waarderingsmodel voor het beoordelen van de marktwaarde van de netto activa van een vastgoedvennootschap.

Bij het evalueren van de relatieve waarde van de Vennootschap en Cofinimmo om de Ruilverhouding te bepalen, heeft de Vennootschap gekozen voor een sectorspecifieke benadering. Deze methode houdt effectief rekening met de unieke marktdynamiek en vooruitzichten van elk segment binnen de portefeuilles van Cofinimmo en de Vennootschap, met name gezondheidszorg voor beide entiteiten en kantoor- en distributienetwerken voor Cofinimmo.

Sinds het begin van de COVID-19 pandemie werden aandelen van bedrijven in de kantoorvastgoedsector consequent verhandeld tegen een structurele onderwaardering ten opzichte van hun GAV. Deze trend weerspiegelt de visie van aandelenbeleggers op de sector, gezien de blijvende impact van de pandemie op kantoorvastgoed en de bezorgdheid over werken op afstand en hybride werkmodellen. Deze factoren hebben geleid tot een verminderde vraag naar traditionele kantoorruimtes, wat wijst op structurele uitdagingen en een laag groeiprofiel binnen de sector. Bovendien heeft de Vennootschap de waargenomen GAV korting voor beursgenoteerde kantorenbedrijven vergelijkbaar met Cofinimmo's kantorenportefeuille, bestaande uit Merlin Properties, Icade, Fabege, CPI Europe, NSI en CA Immo (de "**Referentiegroep voor Cofinimmo's Kantoorportefeuille**"), met een gemiddelde en mediaan Implied GAV Discount per 30 april 2025 van respectievelijk 22,8% en 24,9%, geëvalueerd. Ter referentie, de huidige Implied GAV Discount voor Aedifica bedraagt 6,3%, wat de relatieve onderwaardering van de kantorenportefeuilles ten opzichte van de zorgportefeuilles onderstreept, die zowel voor de Vennootschap als voor Cofinimmo zonder korting op de GAV worden gewaardeerd. Mede op basis hiervan heeft de Vennootschap besloten een korting toe te passen op de GAV van Cofinimmo's kantorenportefeuille om mede rekening te houden met de waargenomen marktontwikkelingen in de kantorensector, aangepast in functie van het bereikte akkoord tussen de raden van bestuur van de beide vennootschappen (zie eveneens sectie 1 van dit verslag) van 10,45% naar 2,85%[21]. Verdere details over de waargenomen kortingen worden beschreven in sectie 2.1, I, a) van <u>Bijlage 2</u> bij dit verslag.

Omgekeerd heeft de Vennootschap de activa in de gezondheidszorgsector aan hun volledige waarde gewaardeerd, waarbij de huidige notering onder GAV in dit segment buiten beschouwing wordt gelaten. Aangezien de tegenwaarde van de transactie volledig uit aandelen bestaat en gelet op de vergelijkbaarheid van de portefeuille van de Vennootschap met die van Cofinimmo in de gezondheidszorg, heeft de Vennootschap de activa in het segment van de gezondheidszorg bij zowel

[21] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt deze in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.

de Vennootschap als Cofinimmo aan hun volledige waarde gewaardeerd. Deze beslissing weerspiegelt de positieve marktdynamiek en het groeipotentieel dat inherent is aan het segment, aangezien de gezondheidszorgsector sterke groeivooruitzichten blijft vertonen, gedreven door gunstige demografische trends, zoals een vergrijzende bevolking en een hogere levensverwachting, die de vraag naar diensten en faciliteiten in de gezondheidszorg aanwakkert.

Gezien deze factoren heeft de Vennootschap de gerapporteerde EPRA NTA van zowel Cofinimmo als de Vennootschap voor de berekening van de Ruilverhouding als volgt aangepast:

Voor Cofinimmo:

"**Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA**" (dit is de totale Inbrengwaarde) is berekend door uit te gaan van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025:

(i) gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van in totaal EUR 236 miljoen; en

(ii) rekening houdend met een (aangepaste) korting van 2,85%[22] die door de Vennootschap werd toegepast op de door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerde waardering van haar kantorenportefeuille per 31 maart 2025 (zijnde een waardering van EUR 927 miljoen), die de Vennootschap heeft bepaald mede op basis van de *Implied GAV Discount* waargenomen op de Referentiegroep voor Cofinimmo's Kantoorportefeuille, en die een correctie van EUR -26,5 miljoen op de laatst gerapporteerde kantorenportefeuille van Cofinimmo inhoudt ("**Cofinimmo's GAV Aanpassing**").

Een samenvatting van Cofinimmo's GAV Aanpassing wordt weergegeven in onderstaande tabel:

Portfolio segment	*A* *GAV (EUR miljoen) per 31 maart 2025*	*B* *Implied GAV Discount*	*A x (1+B) = C* *Implied GAV (EUR miljoen)*
Gezondheidszorg	*4.626*	*0%*	*4.626*
Kantoor	*927*	*(2,85%)*[23]	*900*
Distributienetwerken	*470*	*0%*	*470*

[22] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt deze in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.

[23] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt deze in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.

Totaal	***6.023***	***5.996***
Cofinimmo's GAV Aanpassing (Delta tussen market implied GAV (C) en GAV (A) (EUR miljoen)		***(26,5)***

Op basis van het bovenstaande is in onderstaande tabel Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA uiteengezet:

	EUR miljoen
Cofinimmo's EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.601**
(-) Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(236)
(-) Cofinimmo's GAV Aanpassing	(26,5)
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.339**
(/)Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor Cofinimmo per 31 maart 2025 (EUR miljoen)	38,1
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Inbrengwaarde)	**87,64**

Voor meer details wordt verwezen naar sectie 2.1, I, a) van Bijlage 2 bij dit verslag.

Voor de Vennootschap:

"**Aedifica's Aangepaste EPRA NTA**" (dit is de totale Uitgifteprijs) is berekend door uit te gaan van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend (zoals gedefinieerd in sectie 2.5.2, (b) van dit verslag), en wordt uiteengezet in onderstaande tabel:

	EUR miljoen
Aedifica's EPRA NTA per 31 maart 2025	3.702
(-)Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(185)

Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.517**
(/)Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor de Vennootschap per 31 maart 2025 (mm)	47,6
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Uitgifteprijs)	**73,96**[24]

Vervolgens werd de Ruilverhouding vastgesteld door Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (zijnde de Inbrengwaarde) (uitgaande van 38.096.217, het laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor Cofinimmo per 31 maart 2025) te delen door Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (zijnde de Uitgifteprijs) (uitgaande van 47.550.119, het laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor de Vennootschap per 31 maart 2025).

Inbrengwaarde – Cofinimmo (EUR)	**87,64**
(/) Uitgifteprijs – de Vennootschap (EUR)	**73,96**
Ruilverhouding	**1,185**

(b) <u>Een ruilverhouding gebaseerd op Discounted Cash Flows (DCF)-analyse, ter verdere onderbouwing van en als vergelijkingspunt met de Ruilverhouding:</u>

Deze methodologie bestaat erin de waarde van de activa (intrinsieke waarde) te berekenen door de verwachte unlevered vrije kasstromen (waarbij **"Unlevered Vrije Kasstromen"** betekent: winst vóór interesten, belastingen, afschrijvingen en amortisatie, verminderd met belastingen en kapitaalinvesteringen) die door deze activa gegenereerd zullen worden op basis van de businessplannen (gebaseerd op inschattingen van aandelenanalisten) van zowel Cofinimmo als de Vennootschap (met gedetailleerde assumpties uiteengezet in <u>Bijlage 2</u> bij dit verslag) te verdisconteren.

De eigen vermogenswaarde die toekomt aan de respectieve aandeelhouders wordt gedetailleerd in de "Cofinimmo DCF waarderingssamenvatting" en in de "Vennootschap DCF waarderingssamenvatting" in sectie 2.1, II van <u>Bijlage 2</u> bij dit verslag.

De waarderingsperiode van de DCF-analyse omvat 1 april 2025 (inbegrepen) tot en met 31 december 2027. De Unlevered Vrije Kasstromen werden verdisconteerd met behulp van een conventionele kasstroomontvangst halverwege het jaar, waarbij de eindwaarde werd berekend aan de hand van de Gordon Growth-formule op basis van een genormaliseerde Unlevered Vrije Kasstroom. De eindwaarde werd eveneens verdisconteerd op basis van een conventionele kasstroomontvangst halverwege het jaar.[25]

Voor zowel Cofinimmo als de Vennootschap werden de DCF-ranges berekend op basis van een lage range van 6,76% en 6,75% WACC en 1,50% TGP rate en een hoge range berekend als 5,76% en 5,75% WACC en 2,50% TGP. Na afzonderlijke DCF berekeningen voor Cofinimmo en de Vennootschap, is de impliciete DCF ruilverhouding afgeleid op basis van:

[24] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.

[25] De eindwaarde werd berekend volgens de Gordon Growth-formule, waarbij de Unlevered Vrije Kasstromen van 2027 worden verhoogd met het terminale groeipercentage (**"TGP"**)—om de waarde te weerspiegelen van toekomstige Unlevered Vrije Kasstromen na 2027—en gedeeld wordt door de gewogen gemiddelde kapitaalkost of WACC (zoals hieronder gedefinieerd) verminderd met het TGP (de **"Eindwaarde"**).

	Laag	Midden	Hoog
	WACC: 6,76% / 6,75%[26] TGP 1,50%	WACC: 6,26% / 6,25% TGP: 2,00%	WACC: 5,26% / 5,75% TGP: 2,50%
Eigen vermogenswaarde per aandeel – Cofinimmo (EUR)	65,20	95,33	143,95
(/) Eigen vermogenswaarde per aandeel – de Vennootschap (EUR)	63,80	90,06	132,50
DCF impliciete ruilverhouding	**1,022x**	**1,058x**	**1,086x**

(c) <u>Additionele referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding:</u>

- *Historische prestatie van de aandelenkoers*

  De tabel hieronder toont de (impliciete) ruilverhoudingen op basis van historische aandelenkoersen.

Samenvatting van de premie van de impliciete ruilverhouding ten opzichte van historische ruilverhoudingen:	Waarde per Cofinimmo Aandeel	Waarde per aandeel van de Vennootschap	ruilverhouding
	EUR	EUR	X Aandelen van de Vennootschap per 1 Cofinimmo Aandeel
Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923x
Ongestoorde Aandelenprijs	67,00	69,75	0,961x
1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976x
3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961x
6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,47	0,978x
12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017x

- *<u>Laatst gerapporteerde EPRA NTA gecorrigeerd voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden</u>*

  Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NTA op 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 88,33 en wordt bekomen door Cofinimmo's laatst gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van EUR 94,53 aan te passen voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

  De aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NTA op 31 maart 2025 per aandeel van de Vennootschap bedraagt EUR 73,96 en wordt bekomen door de laatst gerapporteerde EPRA NTA

[26] Voor Cofinimmo en Aedifica respectievelijk

per aandeel van de Vennootschap van EUR 77,86 aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

Een ruilverhouding op basis van het aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo en de Vennootschap, telkens gecorrigeerd voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, d.i. respectievelijk EUR 88,33 en EUR 73,96, impliceert een ruilverhouding van 1,194 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

- *Laatst gerapporteerde IFRS NAV aangepast voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden*

Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde IFRS NAV op 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 88,27 en wordt bekomen door Cofinimmo's laatst gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van EUR 94,47 aan te passen voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

De aangepaste laatst gerapporteerde IFRS NAV op 31 maart 2025 per aandeel van de Vennootschap bedraagt EUR 74,00 en wordt bekomen door de laatst gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van de Vennootschap van EUR 77,90 aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

Een ruilverhouding gebaseerd op de aangepaste laatst gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van Cofinimmo en de Vennootschap, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, d.i. respectievelijk EUR 88,27 en EUR 74,00, impliceert een ruilverhouding van 1,193 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

- *Laatst gerapporteerde EPRA NRV aangepast voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden*

Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NRV op 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 96,63 en wordt bekomen door Cofinimmo's laatst gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van EUR 102,83 aan te passen voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

De aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NRV op 31 maart 2025 per aandeel van de Vennootschap bedraagt EUR 83,68 en wordt bekomen door de laatst gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van de Vennootschap van EUR 87,58 aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

Een ruilverhouding gebaseerd op de aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van Cofinimmo en de Vennootschap, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, d.i. respectievelijk EUR 96,63 en EUR 83,68, impliceert een ruilverhouding van 1,155 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

- *Laatst gerapporteerde EPRA NDV aangepast voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden*

Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NDV op 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 92,03 en wordt bekomen door Cofinimmo's laatst gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van EUR 98,23 aan te passen voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

De aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NDV op 31 maart 2025 per aandeel van de Vennootschap bedraagt EUR 74,76 en wordt bekomen door de laatst gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van de Vennootschap van EUR 78,66 aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

Een ruilverhouding gebaseerd op de aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van Cofinimmo en de Vennootschap, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden voor Cofinimmo en de Vennootschap, d.i. respectievelijk EUR 92,03 en EUR 74,76, impliceert een ruilverhouding van 1,231 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

- *Analyse van het koersdoel van aandelenanalisten*

  De mediaan en gemiddelde richtkoersen van aandelenanalisten voor Cofinimmo bedragen EUR 65,00, respectievelijk EUR 65,01 op 30 april 2025 (d.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend).

  De mediaan en gemiddelde richtkoersen van aandelenanalisten voor de Vennootschap bedragen EUR 71,00, respectievelijk EUR 70,59 op 30 april 2025 (d.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend).

  Een ruilverhouding op basis van de mediaan en gemiddelde richtkoersen van de aandelenanalisten voor Cofinimmo en de Vennootschap impliceert respectieve ruilverhoudingen van 0,915 en 0,921 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

De onderstaande tabel geeft een overzicht (impliciete) ruilverhoudingen die voortvloeien uit de Aangepaste EPRA NTA-analyse (resulterend in de Ruilverhouding), de waarderingsmethode op basis van de "Discounted Cash Flow-analyse" (ter ondersteuning en ter vergelijking met de Ruilverhouding) alsook diegene die voortvloeien uit de bovenvermelde referentiepunten:

Samenvatting van de impliciete ruilverhoudingen			A Waarde per Cofinimmo Aandeel	B Waarde per aandeel van de Vennootschap	A / B ruilverhouding
			EUR	EUR	X Aandelen van de Vennootschap per 1 Cofinimmo Aandeel
Waarderings methoden	**Aangepaste EPRA NTA analyse (de waarderings methode)**	Cofinimmo correctie 2,85%[27] Kantorenportefeuille	87,64	73,96	1,185
	DCF	Laag: Vennootschap: 6,75% WACC; Cofinimmo: 6,76% WACC 1,50% TGP	65,20	63,80	1,022
		Mid: Vennootschap: 6,25% WACC; Cofinimmo: 6,26% WACC, 2,0% TGP	95,33	90,06	1,058
		Hoog: Vennootschap: 5,75% WACC; Cofinimmo: 5,76% WACC, 2,50% TGP	143,95	132,50	1,086
Referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding	**Historische analyse van de koersontwikkeling**	Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923
		Ongestoorde Aandelenprijs	67,00	69,75	0,961
		1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976
		3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961
		6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,47	0,978

[27] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt het in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.

		12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017
	Laatst gerapporteer de EPRA NTA	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NTA aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	88,33	73,96	1,194
	Laatst gerapporteer de IFRS NAV	31 maart 2025 laatst gerapporteerde IFRS NAV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	88,27	74,00	1,193
	Laatst gerapporteer de EPRA NRV	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NRV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	96,63	83,68	1,155
	Laatst gerapporteer de EPRA NDV	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NDV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	92,03	74,76	1,231
	Analyse van het koersdoel van aandelenanalisten[28]	Mediaan	65,00	71,00	0,915
		Gemiddelde	65,01	70,59	0,921

De Ruilverhouding werd bepaald op basis van de Aangepaste EPRA NTA, die ook gearceerd is in de tabel.

(d) Impliciete Biedprijs:

Rekening houdend met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 69,75, vertegenwoordigt de Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel een waarde van EUR 82,65[29] per Cofinimmo Aandeel (de **"Impliciete Biedprijs"**). Door Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs aan te passen met Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend voor het boekjaar 2024 van EUR 3,90 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 65,85), en het resultaat te vermenigvuldigden met de Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt dit een waarde van 78,03[30] per Cofinimmo Aandeel (de "**Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**"), zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Ruilverhouding aantal (aantal Nieuwe aandelen per Cofinimmo Aandeel)) - [A]	**1,185x**	**1,185x**
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs	69,75	69,75
Verminderd met Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(3,90)	
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend - [B]	**65,85**	**69.75**
Impliciete Biedprijs per Cofinimmo Aandeel (AxB)	**78,03**	**82,65**

Na analyse van verschillende waarderingsmethoden, is de Vennootschap ervan overtuigd dat de Impliciete Biedprijs per Cofinimmo Aandeel en de Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's

[28] Vóór de uitkering van de respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden van Cofinimmo en Aedifica.
[29] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.
[30] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.

Uitgekeerde 2024 Brutodividend aantrekkelijke en eerlijke waardevoorstellen vertegenwoordigen voor de Cofinimmo aandeelhouders:

<u>De Impliciete Biedprijs van EUR 82,65 per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:</u>

- een premie van 23,4% vergeleken met Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00;
- een premie van 33,8% vergeleken met Cofinimmo's 1-maand VWAP tot 29 april 2025 van EUR 61,76;
- een premie van 42,5% vergeleken met Cofinimmo's 3-maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 58,00;
- een premie van 39,7% vergeleken met Cofinimmo's 6-maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 59,16;
- een premie van 36,8% vergeleken met Cofinimmo's 12-maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 60,43;
- een premie van 27,2% vergeleken met de mediaan richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,00 op 30 april 2025[31];
- een premie van 27,1% vergeleken met de gemiddelde richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,01 op 30 april 2025[32].

<u>De Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:</u>

- een premie van 28,3% op Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 60,80).

<u>De Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:</u>

- een korting van 0,8% op de laatst gerapporteerde EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 88,33), wanneer rekening wordt gehouden met de laatst gerapporteerde EPRA NTA per Aedifica aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 73,96);
- een korting van 0,7% op de laatst gerapporteerde IFRS NAV per Cofinimmo Aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 88,27), wanneer rekening wordt gehouden met de laatst gerapporteerde IFRS NAV per Aedifica aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 74,00);
- een premie van 2,6% op de laatst gerapporteerde EPRA NRV per Cofinimmo Aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 96,63), wanneer rekening wordt gehouden met de laatst gerapporteerde EPRA NRV per Aedifica aandeel op 31

[31] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

[32] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 83,68); en

- een korting van 3,7% op de laatst gerapporteerde EPRA NDV per Cofinimmo Aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 92,03), wanneer rekening wordt gehouden met de laatst gerapporteerde EPRA NDV per Aedifica aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 74,76).

2.5.2. Uitgifteprijs

De Ruilverhouding werd bepaald vertrekkend vanuit de Aangepaste EPRA NTA van het Cofinimmo Aandeel per 31 maart 2025, zoals uiteengezet in sectie 2.5.1 van dit verslag, en de Aangepaste EPRA NTA van het aandeel van de Vennootschap, die werd bepaald op EUR 73,96[33] per aandeel (de "**Uitgifteprijs**") zoals onmiddellijk hierna verder toegelicht.

(a) <u>Wettelijk kader GVV-Wetgeving voor bepaling van de Uitgifteprijs en Ruilverhouding:</u>

Overeenkomstig artikel 26, §2, 2°, eerste lid GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de Vennootschap vastgelegd op 31 maart 2025, zijnde minder dan vier maanden vóór 1 mei 2025 (d.i. de datum waarop de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit door de Vennootschap werd gepubliceerd). Voor doeleinden van het Voorgenomen Ruilbod, waarbij (i) een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap een ruilbod uitbrengt op een andere openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, en (ii) de buitengewone algemene vergadering van de bieder om goedkeuring van de Kapitaalverhoging dient te worden gevraagd, alvorens bij toepassing van artikel 5 van het Overnamebesluit een ruilbod ter kennis te geven, dient "inbrengovereenkomst" in de zin van artikel 26, §2, 2°, eerste lid GVV-Wet volgens de Vennootschap te worden gelezen als "de datum waarop de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit door de Vennootschap werd gepubliceerd".

Vervolgens wordt in artikel 26, §2, 2°, tweede lid GVV-Wet verduidelijkt dat het voor de toepassing van het eerste lid is toegestaan om van het bedrag dat aldus wordt bekomen een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

Artikel 26, §2 van de GVV-Wet bepaalt de minimum uitgifteprijs waaraan de Nieuwe Aandelen uitgegeven in het kader van het Voorgenomen Ruilbod dienen te voldoen (en dus impliciet ook de Ruilverhouding), waarbij voor de bepaling van één van de twee parameters wordt verwezen naar "*de*

[33] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.

datum van de inbrengovereenkomst" als referentiedatum om de minimum uitgifteprijs te bepalen van de uit te geven Nieuwe Aandelen.

In het geval van een openbaar overnamebod is er strikt gezien geen "inbrengovereenkomst". Voor de doeleinden van §2 van artikel 26 van de GVV-Wet dient de openbaarmaking, overeenkomstig artikel 8, §1 Overnamebesluit (waarbij de Vennootschap de intentie heeft geuit om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen) *in casu* gelijkgesteld te worden met een "inbrengovereenkomst", gezien op dat moment ook de uitgifteprijs en dus Ruilverhouding vastgelegd en meegedeeld werden.

Aldus (i) is de maximale termijn van vier maanden zoals bepaald in artikel 26, §2, 3° GVV-Wet niet van toepassing in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en (ii) laat dit toe de Uitgifteprijs en Ruilverhouding die onderliggend zijn aan het Voorgenomen Ruilbod vast te leggen op het moment van openbaarmaking van het Voorgenomen Ruilbod, op basis van de op dat moment meest recente financiële informatie (naar analogie met de praktijk van de FSMA om bij verplichte overnamebiedingen toe te staan dat de gemiddelde beurskoers voorafgaand aan de aankondiging van het voorgenomen ruilbod (i.e. het ogenblik van de uiting van het voornemen om het voorgenomen ruilbod te doen) als referentiepunt wordt gebruikt voor de toepassing van artikel 53 van het Overnamebesluit in plaats van de gemiddelde beurskoers voorafgaand aan het tijdstip waarop de biedplicht formeel juridisch op de bieder komt te rusten). Deze redenering is ook naar analogie met de situatie bij fusies en splitsingen, waar de GVV-Wet (artikel 26, §3) expliciet de datum van het verrichtingsvoorstel gelijkstelt met de datum van de inbrengovereenkomst.

Zoals toegelicht in sectie 1 van dit verslag, dient ingevolge artikel 26, §2, 1° van de GVV-Wet de identiteit van de inbrengers vermeld te worden in dit verslag. Een openbaar overnamebod wordt per definitie gericht tot alle aandeelhouders van de doelvennootschap op het moment dat het overnamebod open is voor aanvaarding. Met uitzondering van BlackRock Inc, die, volgens de transparantiemelding die door Cofinimmo overeenkomstig de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen op haar website werden gepubliceerd, op 23 mei 2025 5,42% van de Cofinimmo Aandelen aanhield, is de specifieke identiteit van de overige aandeelhouders van Cofinimmo niet gekend aan Aedifica. Voor doeleinden van artikel 26, § 2, 1° GVV-Wet worden de inbrengers in dit verslag aldus geïdentificeerd als zijnde de Cofinimmo aandeelhouders die het Voorgenomen Ruilbod zullen aanvaarden, alsook desgevallend de Cofinimmo aandeelhouders wiens Cofinimmo Aandelen van rechtswege zouden overgaan op Aedifica in het kader van een eventueel Uitkoopbod volgend op het Voorgenomen Ruilbod.

(b) <u>Bepaling van de Uitgifteprijs:</u>

De Uitgifteprijs werd bepaald vertrekkend vanuit de EPRA NTA van de Vennootschap per 31 maart 2025 van EUR 77,86[34], zoals door de Vennootschap gepubliceerd op 29 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten, waarbij Aedifica's brutodividend over boekjaar 2024 van EUR 3,90 per aandeel (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 35), dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande

[34] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.

Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025 ("**Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**"), werd afgetrokken.[35]

Voor een uitgebreide uiteenzetting van de methode en rationale die werd gehanteerd voor de bepaling van de waarde van de Vennootschap en de Uitgifteprijs (en dus, wanneer gecombineerd met de waardering van Cofinimmo en het Cofinimmo Aandeel, de Ruilverhouding) wordt verwezen naar de toelichting in Bijlage 2 bij dit verslag.

De EPRA NTA van het aandeel van de Vennootschap per 31 maart 2025, zoals op 29 april 2025 gepubliceerd in de Q1 2025 resultaten van de Vennootschap, overeenkomstig artikel 26, §2, 2°, tweede lid van de GVV-Wet aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 per bestaand aandeel, bedroeg EUR 73,96, terwijl de gemiddelde slotkoers van het aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 1 mei 2025 (zijnde EUR 64,17), overeenkomstig artikel 26, §2, 2°, tweede lid van de GVV-Wet aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 per bestaand aandeel, EUR 60,27 bedroeg. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van EUR 73,96 in overeenstemming met de GVV-Wet.

Zoals weergegeven in de onderstaande tabel, vertegenwoordigt de Uitgifteprijs van EUR 73,96 per Nieuw Aandeel, zoals gebruikt in de bepaling van de Ruilverhouding:

- een premie van 12,3% ten opzichte van Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs en aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (zijnde EUR 65,85);
- een premie van 16,8% ten opzichte van de VWAP van het aandeel van Aedifica voor de periode van 1 maand vóór 29 april 2025 (zijnde EUR 63,31);
- een premie van 22,5% ten opzichte van de VWAP van het aandeel van Aedifica over de periode van 3 maanden vóór 29 april 2025 (zijnde EUR 60,37);
- een premie van 22,3% ten opzichte van de VWAP van het aandeel van Aedifica over de periode van 6 maanden vóór 29 april 2025 (zijnde EUR 60,48);
- een premie van 24,5% ten opzichte van de VWAP van het aandeel van Aedifica over de periode van 12 maanden vóór 29 april 2025 (zijnde EUR 59,41);
- een premie van 0% ten opzichte van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van Aedifica van 31 maart 2025 aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (zijnde dan EUR 73,96);
- een premie van 4,2% vergeleken met de mediaan richtkoers van aandelenanalisten voor het aandeel van Aedifica op 30 april 2025 (zijnde EUR 71,00)[36];

[35] Deze aftrek vormt de toepassing van de mogelijkheid daartoe voorzien in artikel 26, § 2, 2°, tweede lid GVV-Wet. De aftrek wordt toegepast omdat Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 per bestaand aandeel werd uitbetaald op 20 mei 2025, dus in ieder geval ruimschoots vóór de verwachte betaaldatum in het kader van het Voorgenomen Ruilbod (zie ook sectie 2.6.2 van dit verslag). Dientengevolge zullen de Nieuwe Aandelen slechts delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2025 (zie eveneens sectie 2.6.1 van dit verslag).

[36] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

– een premie van 4,8% ten opzichte van de gemiddelde richtkoers van aandelenanalisten voor het aandeel van Aedifica op 30 april 2025 (zijnde EUR 70,59)[37].

	Waarde Aedifica-aandeel	Uitgifteprijs van EUR 73,96 per Nieuw Aandeel (premie c.q., (korting))
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs		
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	65,85	12,3%
Historische aandelenprijzen Aedifica-aandeel	**VWAP**	**VWAP**
Laatste 1 maand, tot 29 april 2025	63,31	16,8%
Laatste 3 maanden, tot 29 april 2025	60,37	22,5%
Laatste 6 maanden, tot 29 april 2025	60,48	22,3%
Laatste 12 maanden, tot 29 april 2025	59,41	24,5%
Meest recent gerapporteerde EPRA NTA per Aedifica-aandeel		
Meest recent gerapporteerde EPRA NTA per Aedifica-aandeel (EUR), aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90	73,96	-
Meest recent gerapporteerde EPRA NDV per Aedifica-aandeel		
Meest recent gerapporteerde EPRA NDV per Aedifica-aandeel (EUR), aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90	74,76	(1,0%)
Richtkoersen van de aandelenanalisten (op 30 april 2025)[38]		
Mediane richtkoers	71,00	4,2%
Gemiddelde richtkoers	70,59	4,8%

2.5.3. Waardering activa van de Vennootschap overeenkomstig artikel 48 GVV-Wet

Met toepassing van artikel 48 GVV-Wet dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) gehouden activa zoals bedoeld in artikel 47, §1 GVV-Wet, door de deskundige(n) te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de relevante activa en voor zover de deskundige(n) bevestig(t)(en) dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

In het kader van een ruilbod, zoals het Voorgenomen Ruilbod, is, voor doeleinde van bovenstaande, het relevante referentiepunt volgens de Vennootschap het ogenblik van de publicatie door de Vennootschap, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, van de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen en met het oog daarop tot uitgifte van de Nieuwe Aandelen over te gaan (in plaats van het ogenblik waarop Nieuwe Aandelen worden uitgegeven of de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt wordt aangevraagd).

[37] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.
[38] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

De laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van de activa, is deze per 31 maart 2025 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 4 maanden op het ogenblik van de publicatie, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, door de Vennootschap van de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen en met het oog daarop tot uitgifte van de Nieuwe Aandelen over te gaan). Bijgevolg werd, in het kader van voorliggend Voorgenomen Ruilbod en de daaruit voortvloeiende mogelijke uitgifte, en toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, van nieuwe aandelen, aan de waarderingsdeskundigen van de Vennootschap gevraagd om te bevestigen dat de onderliggende assumpties van de waardering niet zijn veranderd. De waarderingsdeskundigen van de Vennootschap hebben op 2 mei 2025 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, in zoverre noodzakelijk, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de (principiële beslissing tot) uitgifte van de nieuwe aandelen.

2.5.4. Fairness opinion

J.P. Morgan Securities plc heeft een opinie verstrekt aan de raad van bestuur van de Vennootschap, op de datum van 2 juni 2025 en met inachtneming van de daarin vermelde kwalificaties, beperkingen en assumpties, inzake de fairness voor de Vennootschap vanuit financieel oogpunt van de nu voorgestelde Ruilverhouding.

De opinie is uitsluitend verstrekt ten behoeve van de raad van bestuur van de Vennootschap en geen enkele andere partij kan zich hierop beroepen.

2.5.5. Conclusie

Op basis van voorgaande wordt de methode voor de waardering van de aandelen van de Vennootschap als adequaat beschouwd voor de bepaling van de Uitgifteprijs in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en geacht een bedrijfseconomisch verantwoorde methode te zijn. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1.

Rekening houdend met het totaal aantal Cofinimmo Aandelen die het voorwerp uitmaken van het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, zullen er volgens voornoemde Ruilverhouding maximum 45.144.018 Nieuwe Aandelen van de Vennootschap worden uitgegeven naar aanleiding van de inbreng in natura in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen.

Het aantal effectief uit te geven Nieuw Aandelen zal afhankelijk zijn van het aantal Cofinimmo Aandelen dat tijdens de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, dan wel, ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening daarvan, tijdens bijkomende aanvaardingsperiode(s), op het Voorgenomen Ruilbod worden ingebracht.

2.6. Uitgifte van Nieuwe Aandelen

2.6.1. Beschrijving van de Nieuwe Aandelen uit te geven door de Vennootschap in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van Cofinimmo Aandelen

Als vergoeding voor de inbreng van Cofinimmo Aandelen in haar kapitaal, zal de Vennootschap Nieuwe Aandelen uitgeven, zulks volgens de Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per ingebracht Cofinimmo Aandeel.

De Nieuwe Aandelen zullen gewone aandelen zijn die worden uitgegeven door de Vennootschap en worden gecreëerd onder Belgisch recht. Zij zullen dezelfde vermogens- en lidmaatschapsrechten hebben als de reeds bestaande aandelen van de Vennootschap. Zij zullen delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2025 en zullen worden uitgegeven met coupons nr. 36[39] en volgende aangehecht. Vanaf de eigenlijke uitgifte van de Nieuwe Aandelen (verwacht midden oktober 2025 voor de initiële aanvaardingsperiode, en mogelijk ook later ingevolge eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) zullen zowel de bestaande aandelen als de Nieuwe Aandelen worden verhandeld met coupon nr. 36 en volgende aangehecht en dus dezelfde dividendrechten hebben.

De Nieuwe Aandelen die aan de Cofinimmo aandeelhouders (onder voorbehoud van de beperkingen uiteengezet in sectie 2.3 van dit verslag) zullen worden uitgegeven in ruil voor hun inbreng van Cofinimmo Aandelen in het kapitaal van de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod, zullen, naar keuze van de Cofinimmo aandeelhouder, gedematerialiseerde aandelen of aandelen op naam zijn. De gedematerialiseerde Nieuwe Aandelen zullen worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling. De Nieuwe Aandelen op naam zullen door de raad van bestuur worden ingeschreven in het aandelenregister van de Vennootschap. De titularis van Nieuwe Aandelen zal, overeenkomstig artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, op elk ogenblik schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd. De Vennootschap rekent zelf geen kosten aan voor zulke omzetting.

2.6.2. Notering van de Nieuwe Aandelen

De Vennootschap zal in het kader van het Voorgenomen Ruilbod, en onder de opschortende voorwaarde van hun effectieve uitgifte (welke desgevallend in één of meerdere keren zal plaatsvinden afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod ingaan), een aanvraag richten aan Euronext voor de notering van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam. De Nieuwe Aandelen met coupon nr. 36 en volgende aangehecht zullen ten vroegste en naar verwachting worden toegelaten tot de handel op die markten vanaf de datum van hun uitgifte, met name op hun Betaaldatum (zoals hierna gedefinieerd) in het kader van een succesvol Voorgenomen Ruilbod.

[39] Coupon nr. 35 vertegenwoordigde Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025.

De Nieuwe Aandelen zullen niet worden genoteerd aan een effectenbeurs in de Verenigde Staten of worden genoteerd aan een interdealer noteringssysteem in de Verenigde Staten. De Vennootschap is niet van plan enige actie te ondernemen om een markt in de Nieuwe Aandelen in de Verenigde Staten te vergemakkelijken.

De Nieuwe Aandelen zullen niet worden genoteerd op een gereglementeerde markt in het Verenigd Koninkrijk.

Er zal geen aanvraag ingediend worden om de Nieuwe Aandelen toe te laten tot de handel op enig handelsplatform (d.w.z. beurs of multilaterale handelsfaciliteit) in Zwitserland.

2.6.3. Informatie die aan de aandeelhouders ter beschikking wordt gesteld

Europese Economische Ruimte

In beginsel dient voor de aanbieding van de Nieuwe Aandelen aan de Cofinimmo aandeelhouders en voor de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, met toepassing van Verordening 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd (de "**Prospectusverordening**"), een prospectus te worden gepubliceerd.

Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van de artikelen 1, lid 4, f) en 1, lid 5, e) van de Prospectusverordening voor effecten aangeboden bij een overname middels een openbaar aanbod tot ruil, mits een document ter beschikking wordt gesteld aan het publiek dat informatie bevat ter beschrijving van de transactie en het effect ervan op de uitgevende instelling.

De Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/528 van de Commissie van 16 december 2020 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad wat betreft de informatie die ten minste moet worden vermeld in het document dat moet worden gepubliceerd voor een prospectusvrijstelling in verband met een overname middels een openbaar aanbod tot ruil, een fusie of een splitsing bepaalt de verdere inhoud van het vrijstellingsdocument.

Overeenkomstig voormelde Europese regelgeving, zal de raad van bestuur een vrijstellingsdocument met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod opstellen (het "**Vrijstellingsdocument**"). Het Vrijstellingsdocument is geen prospectus in de zin van de Prospectusverordening. Het Vrijstellingsdocument is niet onderworpen aan controle en goedkeuring door de betrokken bevoegde autoriteit overeenkomstig artikel 20 van de Prospectusverordening.

In het licht van de Belgische wetgeving inzake openbare overnamebiedingen[40], zal de raad van bestuur tevens een prospectus voorbereiden met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod (het "**Prospectus**"). Het Prospectus zal overeenkomstig artikel 5 *io* artikel 6 van het Overnamebesluit bij de FSMA ter

[40] De Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, *BS* 26 april 2007, zoals gewijzigd (de "**Overnamewet**") en het Overnamebesluit.

goedkeuring worden ingediend op of kort na de datum van goedkeuring van de voorgestelde Kapitaalverhoging door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap.

Verenigd Koninkrijk

De UK Prospectusverordening en de FSMA 2000 vereisen dat er voorafgaand aan het doen van een aanbod van de Nieuwe Aandelen aan de Cofinimmo aandeelhouders in het Verenigd Koninkrijk een goedgekeurd prospectus wordt gepubliceerd en beschikbaar wordt gesteld aan het publiek.

Artikel 1, lid 4, onder f), van de UK Prospectusverordening voorziet, onder bepaalde voorwaarden, in een uitzondering op deze regel met betrekking tot aanbiedingen van effecten aan het publiek in verband met een overname door middel van een ruilaanbod, waaronder de voorwaarde dat een document aan het publiek beschikbaar wordt gesteld met informatie over de transactie en de gevolgen ervan voor de uitgevende instelling.

Dienovereenkomstig zal de raad van bestuur van Aedifica een vrijstellingsdocument opstellen met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod (het "***UK Exemption Document***"). Het UK Exemption Document is geen prospectus in de zin van de UK Prospectusverordening. Het *UK Exemption Document* is niet onderworpen aan beoordeling en goedkeuring door de relevante bevoegde autoriteit op grond van artikel 20 van de UK Prospectusverordening.

Verenigde Staten

Het Voorgenomen Ruilbod zal worden gedaan voor alle uitgegeven en uitstaande aandelen van Cofinimmo, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, en zal onderworpen zijn aan de Belgische openbaarmakings- en procedurele vereisten. Met betrekking tot de Cofinimmo aandeelhouders in de Verenigde Staten zal het Voorgenomen Ruilbod worden gedaan in overeenstemming met de toepasselijke *US tender offer rules* onder de *US Exchange Act*, en voor het overige in overeenstemming met de vereisten van het Belgische recht. Bijgevolg zal het Voorgenomen Ruilbod onderworpen zijn aan openbaarmakings- en andere procedurele vereisten, onder meer met betrekking tot intrekkingsrechten, het voorgestelde tijdschema, de afwikkelingsprocedures en het tijdstip van betaling, die verschillen van die welke gelden onder de Amerikaanse nationale wetgeving en praktijk inzake openbare biedingen.

De financiële informatie die is opgenomen of zal worden opgenomen in het Vrijstellingsdocument, het Prospectus of andere documenten met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod is opgesteld in overeenstemming met (EU) IFRS en is niet opgesteld in overeenstemming met US GAAP, of daarvan afgeleid, en kan daarom verschillen van, en niet vergelijkbaar zijn met, financiële informatie van Amerikaanse ondernemingen.

Noch de *US Securities and Exchange Commission* noch enige *US state securities commission* heeft het Voorgenomen Ruilbod goedgekeurd of afgekeurd, heeft een oordeel gegeven over de verdiensten of billijkheid van het Voorgenomen Ruilbod, of heeft bepaald of het Vrijstellingsdocument, het Prospectus of andere documenten met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod nauwkeurig of volledig zijn, noch zal enige van deze instanties dit doen.

Verdere details over welke Cofinimmo aandeelhouders in de Verenigde Staten in aanmerking komen om de Nieuwe Aandelen te ontvangen, en de procedurele stappen die deze personen moeten nemen

om deze Nieuwe Aandelen te ontvangen, alsmede de procedures voor Amerikaanse aandeelhouders die niet in aanmerking komen om de Nieuwe Aandelen te ontvangen, zullen worden uiteengezet in het Prospectus en het Vrijstellingsdocument.

Zwitserland

De FinSA vereist dat er een goedgekeurd prospectus wordt gepubliceerd en beschikbaar wordt gesteld voor het publiek voorafgaand aan het doen van een openbaar aanbod aan aandeelhouders in Zwitserland.

Artikel 36(1)(a) FinSA voorziet echter in een uitzondering voor aanbiedingen die uitsluitend gericht zijn op Zwitserse QIBs, zoals gedefinieerd in artikel 4(3) FinSA. Het Voorgenomen Ruilbod zal in Zwitserland aldus uitsluitend opengesteld worden voor Zwitserse QIBs. Cofinimmo aandeelhouders die niet kwalificeren als Zwitserse QIBs zullen niet kunnen deelnemen in het Voorgenomen Ruilbod.

2.7. Bedrag van de kapitaalverhoging

Bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod (zijnde bij vervulling van – dan wel verzaking aan – alle Opschortende Voorwaarden) zal het bedrag waarmee het kapitaal van de Vennootschap (desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod ingaan) zal worden verhoogd, bekomen worden door het aantal Nieuwe Aandelen te vermenigvuldigden met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen (d.i. om redenen van leesbaarheid, afgerond, EUR 26,39 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle bestaande aandelen van de Vennootschap en alle Nieuwe Aandelen zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de verhoging van het kapitaal en de totale Inbrengwaarde zal worden vermeld als een beschikbare uitgiftepremie op één of meer afzonderlijke rekeningen "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans.

Rekening houdend met:

(i) de Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel van EUR 73,96[41];

(ii) de Ruilverhouding van 1,185;

(iii) de Opschortende Voorwaarden, en met name het daarin opgenomen minimum aantal Cofinimmo Aandelen die in het kader van het Voorgenomen Ruilbod dienen te worden ingebracht opdat deze succesvol zou zijn; en

(iv) het totaal aantal 38.096.217 Cofinimmo Aandelen die het voorwerp uitmaken van het Voorgenomen Ruilbod

zouden er, ten gevolge van de voorgenomen inbreng en de kapitaalverhoging die voortvloeit uit een succesvol Voorgenomen Ruilbod (rekening houdend met de Opschortende Voorwaarden) met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, minimaal 22.572.011 Nieuwe Aandelen (met een totale Uitgifteprijs van EUR 1.669.373.590,67) en maximaal 45.144.018 Nieuwe Aandelen (met een totale Uitgifteprijs van EUR 3.338.746.885,52) worden uitgegeven, en zal het kapitaal van de Vennootschap minimaal worden verhoogd met EUR 595.625.346,30 (naar boven tot op de eurocent afgerond) (waarbij het saldo van EUR 1.073.748.244,37 als uitgiftepremie zal worden geboekt) en maximaal worden verhoogd met EUR 1.191.250.587,04 (naar boven tot op de eurocent afgerond) (waarbij het saldo van EUR 2.147.496.298,48 als uitgiftepremie zal worden geboekt).

Na de kapitaalverhoging zal het kapitaal van de Vennootschap (exclusief uitgiftepremie) minimaal EUR 1.850.367.606,33 bedragen en minimaal worden vertegenwoordigd door 70.122.130 aandelen, en maximaal EUR 2.445.992.847,07 bedragen en maximaal worden vertegenwoordigd door 92.694.137 aandelen. Het aantal effectief uit te geven Nieuwe Aandelen zal dus afhankelijk zijn van het aantal aandeelhouders van Cofinimmo die tijdens de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, dan wel, ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening daarvan, tijdens bijkomende aanvaardingsperiode(s), op het Voorgenomen Ruilbod ingaan. De kapitaalverhoging kan desgevallend dan ook in één of meerdere keren overeenkomstig artikel 7:186 WVV worden vastgesteld en uitgevoerd.

2.8. Dribbling Out

De:

(i) Fracties van Nieuwe Aandelen die, op basis van de Ruilverhouding, als vergoeding voor de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod zouden moeten worden geleverd aan bepaalde Cofinimmo aandeelhouders (i.e., een Cofinimmo aandeelhouder die in ruil voor zijn/haar Cofinimmo Aandelen een aantal Nieuwe Aandelen zou moeten krijgen dat niet slechts uit een natuurlijk getal bestaat en dus deels uit een fractie van een Nieuw Aandeel); en

(ii) Nieuwe Aandelen die anders zouden moeten worden geleverd aan US Non-QIBs als vergoeding voor de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het Voorgenomen Ruilbod,

zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende Cofinimmo aandeelhouder maar

[41] Voor redenen van leesbaarheid afgerond tot op twee decimalen.

zullen in plaats daarvan:

(i) voor zover als mogelijk, worden gebundeld tot gehele Nieuwe Aandelen; en, samen met

(ii) enige Nieuwe Aandelen die anders verschuldigd zouden zijn geweest aan dergelijke US Non-QIBs,

worden aangeboden en verkocht door nog door de Vennootschap aan te stellen banken:

(i) op de open markt buiten de Verenigde Staten, middels een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tijdens (één of meerdere) beursdagen (en in één of meerdere keren) zo snel als redelijkerwijs mogelijk op of na de Betaaldatum[42] van elke aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod (een ***"Dribbling Out"***); of

(ii) als alternatief, indien het volume van de Nieuwe Aandelen te groot zou zijn voor een Dribbling Out; via onderhandse plaatsingstransacties buiten de Verenigde Staten in "offshore transactions" zoals gedefinieerd in, en op basis van, Regulation S onder de US Securities Act, middels een gecentraliseerd verkoopproces in de vorm van een versnelde private plaatsing aan Belgische en internationale institutionele beleggers, en meer bepaald in de Europese Economische Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland, in overeenstemming met de aldaar geldende regels en voorschriften, die dan naar verwachting zo snel als redelijkerwijs mogelijk (in één of meerdere keren) op of na de Betaaldatum van elke aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod (een **"Vendor Placement"**).

Cofinimmo aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen in het Voorgenomen Ruilbod zullen inbrengen, maar aan wie geen Nieuwe Aandelen mogen geleverd worden (i.e. de *US Non-QIBs*) of slechts recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen, zullen de Vennootschap c.q., de door de Vennootschap aangestelde banken aanwijzen als hun vertegenwoordiger overeenkomstig de voorwaarden van het aanvaardingsformulier waarmee zij de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het Voorgenomen Ruilbod bevestigen, zodat de Vennootschap c.q., de door de Vennootschap aangestelde banken in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo aandeelhouder zijn/haar (eventueel Fracties van) Nieuwe Aandelen kan verkopen middels een *Dribbling Out* cq. *Vendor Placement*.

Een Dribbling Out c.q. Vendor Placement zal telkens worden georganiseerd voor zover er bij het afsluiten van de desbetreffende aanvaardingsperiode (i) voldoende Fracties van Nieuwe Aandelen zouden moeten worden toegekend om te komen tot minstens één geheel Nieuw Aandeel en/of (ii) Nieuwe Aandelen zouden moeten worden toegekend aan *US Non-QIBs*.

Indien er naar aanleiding van de in de desbetreffende aanvaardingsperiode aangeboden Cofinimmo Aandelen een Vendor Placement dient plaats te vinden, zal, indien de (Fracties van) Nieuwe Aandelen opgenomen in de desbetreffende Vendor Placement nog niet volledig zijn geplaatst, en de Vendor Placement nog niet is afgesloten, bij de opening van de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam , zal de handel in de Aedifica aandelen (inclusief de pas uitgegeven Nieuwe Aandelen), op vraag van Aedifica, onmiddellijk worden geschorst en dit tot het tijdstip van

[42] Zijnde, in het kader van een succesvol Voorgenomen Ruilbod bij vervulling van – dan wel verzaking aan – alle Opschortende Voorwaarden; de betaaldatum van de initiële aanvaardingsperiode dan wel van eventuele bijkomende aanvaardingsperiode(s) ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening daarvan, dergelijke betaaldat(um)(a) de "**Betaaldatum**".

publicatie van het resultaat van de desbetreffende Vendor Placement).

De laatprijs van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen in een *Dribbling Out* zal worden vastgelegd door de Vennootschap in overleg met nog door de Vennootschap aan te stellen banken in functie van de marktomstandigheden met het oog op een realisatie van de verkoop binnen een redelijke termijn na de opening van de markt op de beursdag waarop de verkooptransacties zullen worden gerealiseerd.

De verkoopprijs van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen in een *Vendor Placement* zal worden vastgelegd door de Vennootschap in overleg met nog door de Vennootschap aan te stellen banken, op basis van de resultaten van de versnelde private plaatsing in het kader van de *Vendor Placement*.

De netto-opbrengst van de verkoop van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van een *Dribbling Out* c.q. *Vendor Placement*, dus na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van alle aard die door Aedifica in het kader van de *Dribbling Out* c.q. *Vendor Placement* worden gemaakt (waarbij de taks op beursverrichtingen verschuldigd door Belgische ingezetenen door de Vennootschap ten laste zal worden genomen) (de "**Opbrengst**"), zal *pro rata* worden verdeeld over de oorspronkelijke rechthebbenden van de (Fracties van) Nieuwe Aandelen die in de *Dribbling Out* c.q. *Vendor Placement* werden verkocht. Noch Aedifica noch de door de Vennootschap aangestelde banken garanderen de hoogte van de Opbrengst van de Dribbling Out c.q., Vendor Placement. De Opbrengst kan aldus lager zijn dat de waarde van de Nieuwe Aandelen op het moment van de Dribbling Out c.q., Vendor Placement. Aedifica en de door de Vennootschap aangestelde banken zullen redelijk handelen om de Opbrengst te maximaliseren maar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid hieromtrent en geven geen enkele garantie dienaangaande.

Zo snel als mogelijk na de afsluiting van een *Dribbling Out* c.q. *Vendor Placement*, zal de Opbrengst per Nieuw Aandeel middels een persbericht worden gecommuniceerd, en aan de relevante Cofinimmo aandeelhouders worden geleverd zoals uiteengezet hieronder.

De levering in geld (euro) van het relevante gedeelte van de Opbrengst aan de relevante Cofinimmo aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben ingebracht in het Voorgenomen Ruilbod, zal zo snel als mogelijk na de afsluiting van de relevante *Dribbling Out* c.q. *Vendor Placement* plaatsvinden op de bankrekening die de desbetreffende Cofinimmo aandeelhouder heeft vermeld in het Aanvaardingsformulier.

3. BELANG VAN DE VOORGESTELDE VERRICHTING

Het belang voor de Vennootschap van de voorgestelde kapitaalverhoging door inbreng in natura van de Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod is als volgt:

Door de transactie wordt de portefeuille van Aedifica in zijn bestaande kernmarkten gecombineerd met die van Cofinimmo (België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland), wordt Aedifica's aanwezigheid in Spanje vergroot en wordt vaste voet aan de grond verkregen in Frankrijk en Italië.

Verwacht wordt dat de gecombineerde portefeuille het huurdersprofiel verder zal diversifiëren, waarbij het gewicht van de top-10 huurders zal afnemen van ongeveer 47%[43] bij de Vennootschap tot ongeveer 43%[44] in de gecombineerde groep.

De verbeterde omvang van de gecombineerde groep, met een GAV van EUR 12,1 miljard[45] en een vrij verhandelbare marktkapitalisatie die EUR 5,8 miljard[46] overstijgt, zal de strategische positionering van de groep versterken en zijn verhaal op de kapitaalmarkten verbeteren.

De aandeelhouders van de Vennootschap zullen blijven profiteren van een sterke kapitaalstructuur, onder een robuuste financiële structuur en gebalanceerd schuldenprofiel, met een potentieel pad naar een positieve kredietrating-actie door S&P.

Door de combinatie zullen de aandeelhouders van de Vennootschap profiteren van operationele synergieën, die naar verwachting zullen leiden tot een *mid-single digit* toename van de EPRA-winst per aandeel.

In het geval van een ratingverhoging door S&P van "BBB" naar "BBB+", zou de gecombineerde entiteit kunnen profiteren van het verkrijgen van financiering onder gunstigere voorwaarden, in het bijzonder op de obligatiemarkt. Dit zou de aandeelhouders van de Vennootschap in staat stellen hun voordeel te doen met de financiële synergieën, bijkomend op de operationele synergieën.

Tot slot zal de verwachte groei van de EPRA winst per aandeel extra ruimte creëren om toekomstige dividenduitkeringen aan de aandeelhouders van de Vennootschap te verhogen, terwijl een duurzame pay-out-ratio van de geconsolideerde EPRA winst gehandhaafd blijft.

Het belang voor Cofinimmo van het Voorgenomen Ruilbod is als volgt:

De transactie zal resulteren in een verbeterde geografische diversificatie, met een grotere blootstelling in het Verenigd Koninkrijk, Finland (met een eigen ontwikkelingsteam) en Ierland, en zal leiden tot een vermindering van de bijdrage van België in de vastgoedportefeuille van ongeveer 47%[47] tot 34%[48], wat resulteert in een meer gebalanceerde geografische aanwezigheid.

De gecombineerde portefeuille zal de huurdersdiversificatie verbeteren, waarbij het aandeel van Cofinimmo's top-10 huurders zal afnemen van ongeveer 62%[49] naar ongeveer 43%[50] op basis van contractuele (gecombineerde) huren, waarbij de WAULT[51] zal toenemen tot 16[52] jaar (van 13 jaar op dit moment).

---

[43] Zoals gepubliceerd door de Vennootschap op 29 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten.
[44] Gebaseerd op de gecombineerde contractuele huren van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[45] Gebaseerd op de gecombineerde gerapporteerde GAV van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[46] Gecombineerde marktkapitalisatie van de Vennootschap en Cofinimmo op basis van FactSet-gegevens op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd.
[47] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 31 maart 2025.
[48] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[49] Zoals gepubliceerd door Cofinimmo op 25 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten.
[50] Op basis van de gecombineerde contractuele huur van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[51] Weighted average unexpired lease term (i.e. gewogen gemiddelde resterende looptijd van huurovereenkomsten).
[52] Gebaseerd op gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van de Vennootschap en Cofinimmo, gewogen op basis van de respectievelijke GAV van elke vennootschap per 31 maart 2025.

Het gewicht van het structureel onder druk staande en traag groeiende kantorensegment en het gewicht van het distributienetwerk binnen de portefeuille van Cofinimmo zal naar verwachting worden gehalveerd in de gecombineerde portefeuille. Het zou worden teruggebracht van de huidige 15%[53] en 8%[54] van GAV naar respectievelijk 8%[55] en 4%[56].

Bovendien zullen de aandeelhouders van Cofinimmo naar verwachting profiteren van een verbeterde schaal en aandelenliquiditeit en een robuustere financiële structuur, met een potentieel pad naar een positieve kredietrating-actie door S&P, gekoppeld aan een verwachte daling van de schuldgraad naar 40,9%[57].

Door deel uit te maken van de gecombineerde groep zullen de aandeelhouders van Cofinimmo naar verwachting profiteren van operationele en financiële synergieën.

Het Voorgenomen Ruilbod zal resulteren in onmiddellijke waardecreatie voor de aandeelhouders van Cofinimmo, aangezien het een premie vertegenwoordigt van 23,4%[58] en 28,3%[59] ten opzichte van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs, respectievelijk Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

Over het geheel genomen wordt verwacht dat de aandeelhouders van Cofinimmo zullen profiteren van een sterkere, meer concurrentiële entiteit die beter in staat is in te spelen op kansen in de markt.

4. GEVOLGEN VAN DE VERRICHTING VOOR DE VERMOGENS- EN LIDMAATSCHAPSRECHTEN VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS

Het exacte aantal Cofinimmo Aandelen dat zal worden ingebracht (en dus het aantal Nieuwe Aandelen in de Vennootschap dat in ruil zal worden uitgegeven) hangt af van de graad van aanvaarding van het Voorgenomen Ruilbod door de aandeelhouders van Cofinimmo.

Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is maar slechts het minimum aantal Cofinimmo Aandelen (d.i. 50% + 1 van de Cofinimmo Aandelen) in het kader van het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zouden worden ingebracht (onverminderd de mogelijkheid van de Vennootschap om afstand te doen van de opschortende voorwaarde inzake de minimum aanvaardingsdrempel), zullen er in totaal 22.572.011 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven. Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is en (uiteindelijk) alle Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zouden worden ingebracht, zullen er in totaal 45.144.018 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven.

Onderstaande tabel toont, op basis van het minimale scenario (inbreng van 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen, zijnde 19.048.110 Cofinimmo Aandelen) en het maximale scenario (inbreng van 100% van

[53] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 31 maart 2025.
[54] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 31 maart 2025.
[55] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[56] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[57] Op basis van de schuldgraad van de Vennootschap van 39,9% en van Cofinimmo van 41,8% per 31 maart 2025
[58] Op basis van een vergelijking van de Impliciete Biedprijs met Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00
[59] Op basis van een vergelijking van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel, berekend op basis van de Ruilverhouding van 1,185 vermenigvuldigd met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 69,75 gecorrigeerd voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 65,85), met EUR 60,80, berekend op basis van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00 gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

de Cofinimmo Aandelen, zijnde 38.096.217 Cofinimmo Aandelen) de verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing), die een bestaande aandeelhouder van de Vennootschap die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen had, ondergaat voor wat betreft het boekjaar 2025 en volgende, indien het Voorgenomen Ruilbod (desgevallend na eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) succesvol is.

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1%
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen (minimale scenario)	0,68%
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen (maximale scenario)	0,51%

Ingevolge de aannames en vooruitzichten waarmee rekening werd gehouden om de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen te bepalen (zie sectie 2.5.2 van dit verslag), zal de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het kader van het Voorgenomen Ruilbod, niet leiden tot een financiële verwatering ten opzichte van de nettowaarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

Momenteel bedraagt de roerende voorheffing op dividenden uitgekeerd door de Vennootschap slechts 15% gezien de Vennootschap een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is die meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille in "kwalificerend" (residentieel in de Europese Economische Ruimte gelegen) "zorgvastgoed" investeert en waarbij zij zich kan beroepen op de zgn. "*grandfathering*" voorzien in artikel 545 van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen '92, waardoor het zorgvastgoed dat de Vennootschap aanhoudt in het Verenigd Koninkrijk onder voorwaarden nog steeds wordt beschouwd als gelegen in de Europese Economische Ruimte, tot 31 december 2025.

Zoals eerder door de Vennootschap aangegeven, zal de ratio van "kwalificerend zorgvastgoed" vanaf 1 januari 2026 onder de 80%-drempel dalen, omdat een belangrijk deel van het zorgvastgoed van Aedifica zich in het Verenigd Koninkrijk (ca. 20%) bevindt en dat vastgoed door het verstrijken per 31 december 2025 van de zgn. "*grandfathering*" niet meer in aanmerking zal komen als "kwalificerend zorgvastgoed".

Voor dividenden betaalbaar in 2026 zal dus niet langer het verlaagde tarief van 15% roerende voorheffing toepassing vinden maar het gewone tarief van 30%.

Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is, zal dit, in het licht van de samenstelling van de portefeuille van Cofinimmo die evenmin aan die voorwaarde voldoet, niet tot gevolg hebben dat

vooralsnog opnieuw meer dan 80% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Vennootschap en Cofinimmo in "kwalificerend" residentieel Europees "zorgvastgoed" aangehouden zou worden.

Het Voorgenomen Ruilbod wijzigt dus niets wat het toepasselijke tarief inzake de roerende voorheffing betreft voor dividenden betaalbaar door de Vennootschap in 2026.

5. CONCLUSIE VAN VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV heeft de raad van bestuur de Commissaris verzocht om een controleverslag op te stellen betreffende de in dit verslag besproken inbreng in natura. Dit verslag is aangehecht als Bijlage 1.

De conclusie van het verslag van de Commissaris betreffende de inbreng in natura luidt als volgt:

> *"Overeenkomstig artikels 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna « WVV »), brengen wij hierna aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap Aedifica (hierna de « Vennootschap ») onze conclusies uit in het kader van onze opdracht als Commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 17 april 2025.*
>
> *Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.*
>
> *Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie « Verantwoordelijkheden van de Commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen ».*
>
> ***Inzake de inbreng in natura***
>
> *Overeenkomstig artikel 7:197 WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het verslag van het bestuursorgaan ontvangen op datum van 4 juni 2025, onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:*
>
> - *de beschrijving van de in te brengen bestanddelen*
> - *de toegepaste waardering*
> - *de daartoe aangewende methodes van waardering.*
>
> *Tevens concluderen wij dat de waarden waartoe de weerhouden methoden van waardering voor de inbreng in natura leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen die in het verslag van het bestuursorgaan worden vermeld, in voorkomend geval, met verhoogd met de uitgiftepremie.*

De realisatie van de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura van de Cofinimmo Aandelen, is onderhevig aan de realisatie van de opschortende voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 2.3 van huidig verslag en om deze reden is geen ontwerp van notariële akte beschikbaar op datum van ondertekening van huidig verslag.

De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 1,185 nieuwe aandelen van de Vennootschap per aandeel uitgegeven door Cofinimmo in het kader van het voorgenomen ruilbod. Bijgevolg bestaat de totale werkelijke vergoeding uit maximum 45.144.018 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde, en hangt samen met de keuze van de aandeelhouders van Cofinimmo om gebruik te maken van het voorgenomen ruilbod van Aedifica nv op alle aandelen uitgegeven door Cofinimmo in ruil voor nieuwe aandelen van Aedifica nv. Rekening houdend met de totale waarde van de inbreng, zal een bedrag van maximum EUR 1.191.250.587,04 ingeschreven worden als kapitaal (waarbij het saldo van maximaal EUR 2.147.496.298,48 als uitgiftepremie zal worden geboekt). De nieuwe aandelen, met coupon nr. 36[60] aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2025.

Inzake de uitgifte van aandelen

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan, hetgeen is opgesteld in overeenstemming met artikel 7:179 WVV, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn in al hun significante aspecten, om de algemene vergadering die over de voorgestelde verrichting moet stemmen voor te lichten.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, met inbegrip van de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is (« no fairness opinion »).

Overige aangelegenheid

Omwille van aanpassingen aan het voorgenomen ruilbod, vervangt het huidig verslag het reeds eerder getekende verslag op datum van 5 mei 2025.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de inbreng in natura

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

[60] Coupon nr. 35 vertegenwoordigde Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025.

- *het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de Vennootschap;*
- *de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en*
- *het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.*

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de uitgifte van aandelen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- *de verantwoording van de uitgifteprijs; en*
- *de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.*

Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de inbreng in natura

De Commissaris is verantwoordelijk voor:

- *het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;*
- *het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethodes;*
- *de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en*
- *het vermelden van de werkelijke vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.*

Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de uitgifte van aandelen

De Commissaris is verantwoordelijk voor:

- *de beoordeling of de financiële en boekhoudkundige gegevens – opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.*

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikels 7:197 en 7:179 WVV in het kader van de kapitaalverhoging van de naamloze vennootschap Aedifica door middel van een inbreng in natura en de uitgifte van nieuwe aandelen en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Brussel, 4 juni 2025

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

*Christophe Boschmans**
Partner
**Handelend in naam van een bv"*

De raad van bestuur stemt in met de bevindingen zoals uiteengezet in het controleverslag van de Commissaris en formuleert hier geen bijkomende opmerkingen bij. De raad van bestuur gaat hiermee akkoord en wijkt derhalve niet af van de conclusie van de Commissaris zoals weerhouden in diens controleverslag.

6. WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap zal eveneens besluiten tot het overeenkomstig (desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van de (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod ingaan) aanpassen van artikel 6 van de gecoördineerde statuten van de Vennootschap bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod (zijnde bij vervulling van – dan wel verzaking aan – alle Opschortende Voorwaarden) met inbegrip telkenmale wanneer vereist in het kader van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen. Aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap zal in dit kader worden gevraagd een delegatie te verlenen aan enige twee leden van de raad van bestuur (samen handelend).

De voorafgaande goedkeuring door de FSMA van de statutenwijziging die (desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van de (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod ingaan) voortvloeit uit de kapitaalverhoging van de Vennootschap bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod, werd (overeenkomstig artikel 12 GVV-Wet) bekomen.

7. VERKLARINGEN MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 GVV-WET

7.1. Artikel 37 GVV-Wet

Aangezien tot de voorliggende inbreng in natura zal worden besloten door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap is artikel 37 GVV-Wet, overeenkomstig artikel 38, 3° GVV-Wet, niet van toepassing.

Zoals uiteengezet onder sectie 3 van dit verslag, is de geplande verrichting in het belang van de Vennootschap. Deze verrichting wordt eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk worden behandeld.

* * *

Gelet op de uiteenzetting, toelichting en verantwoording van de juridische, bedrijfseconomische en financiële overwegingen in dit verslag, is de raad van bestuur van oordeel dat de voorgestelde kapitaalverhoging door inbreng in natura van aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod in het belang is van de Vennootschap.

Om die reden wenst de raad van bestuur de aandeelhouders van de Vennootschap te verzoeken om het voorliggend voorstel goed te keuren op de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die op of omstreeks 11 juli 2025 zal worden gehouden, en derhalve ten gunste van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van aandelen te stemmen.

[*handtekenpagina volgt onmiddellijk hierna*]

Goedgekeurd op 4 juni 2025,

Namens de raad van bestuur van Aedifica NV,

Naam: Serge Wibaut

Functie: Bestuurder

Naam: Stefaan Gielens

Functie: Bestuurder

Bijlage 1

Verslag van de commissaris overeenkomstig artikel 7:197, § 1, tweede lid *juncto* art 7:179, § 1, tweede lid van het WVV

Bijlage 2

Toelichting inzake bepaling van de intrinsieke waardes van Cofinimmo en de Vennootschap en toegepaste waarderingsmethodes en rationale

1. Ruilverhouding

Voor elk 1 Cofinimmo Aandeel gehouden door de aandeelhouders van Cofinimmo, biedt de Vennootschap, in het kader van het Voorgenomen Ruilbod, 1,185 Nieuwe Aandelen aan (de "**Ruilverhouding**").

De uitkering van het door Cofinimmo uitgekeerde brutodividend voor boekjaar 2024 van EUR 6,20 per aandeel (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 40, dat ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo van 14 mei 2025, op 19 mei 2025 van het Cofinimmo Aandeel werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 22 mei 2025) ("**Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**"), evenals de uitkering van het door Aedifica uitgekeerde brutodividend voor boekjaar 2024 van EUR 3,90 (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 35, dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025) (het "**Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**"), zijn beide verwerkt in de Ruilverhouding.

2. *Rechtvaardiging van de Ruilverhouding*

De bepaling van de Ruilverhouding is gebaseerd op de waardering uitgevoerd op zowel Cofinimmo als Aedifica, resulterend in de Inbrengwaarde van de Cofinimmo Aandelen en de Uitgifteprijs van de nieuwe, door Aedifica, uit te geven aandelen.

De hoofdwaarderingsmethode voor het verkrijgen van deze beide waarden is de Aangepaste EPRA NTA-analyse (cf. deel 2.1, I hieronder), die leidt tot de Ruilverhouding. Om de Ruilverhouding verder te onderbouwen, is een "Discounted Cash Flow"-analyse (cf. sectie 2.1, II hieronder) uitgevoerd. Verdere referentiepunten (voor zowel Cofinimmo als de Vennootschap) verstrekt om context te bieden aan de Inbrengwaarde van Cofinimmo en de Uitgifteprijs van de Vennootschap.

Beide partijen exploiteren op gezondheidszorg gerichte vastgoedportefeuilles met dezelfde kernlocaties (België, Duitsland, Ierland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Finland) en gebruiken vergelijkbare methoden om de reële waarde van hun respectieve activa te evalueren. De Ruilverhouding is berekend op basis van de kennis van Aedifica per 30 april 2025, in het bijzonder op basis van de openbare Q1 2025 resultaten van Aedifica en Cofinimmo met cijfers per 31 maart 2025.

Waarderingsmethoden:

- "Aangepaste EPRA NTA-analyse", als de hoofdwaarderingsmethode, zoals hieronder uiteengezet
- "Discounted Cash Flow ('DCF')-analyse", om de Ruilverhouding verder te onderbouwen, zoals hieronder uiteengezet

Referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding:

- Historische prestatie van de aandelenkoers
- Laatst gerapporteerde EPRA NTA aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend

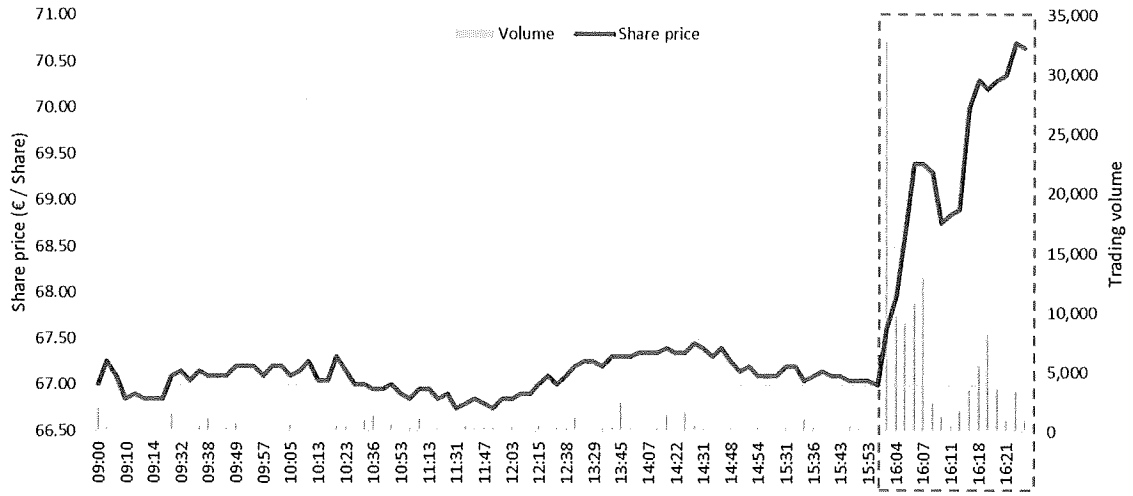
- Laatst gerapporteerde IFRS NAV aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend
- Laatst gerapporteerde EPRA NRV aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend
- Laatst gerapporteerde EPRA NDV aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend
- Analyse van het koersdoel van aandelenanalisten

de waarderingsbenadering van transactievergelijkingen werd niet geschikt geacht gezien het gebrek aan recente voltooide transacties die uitsluitend uit aandelen bestaan binnen het beursgenoteerde "universum" van op gezondheidszorg gerichte *Real Estate Investment Trusts* in Europa.

Definitie van Ongestoorde Aandelenprijs en Ongestoorde Datum:

Op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd publiceerde Betaville een *"uncooked alert"* [61] waarin stond dat "*mensen die de situatie volgden hadden gehoord dat twee Amerikaanse private equity firms samenwerkten in een consortium voor de mogelijke overname van Cofinimmo.*"[62] Tegelijkertijd begon de aandelenkoers van Cofinimmo een grote stijging te vertonen van EUR 67,00 naar EUR 70,65 om 16:24 Brusselse tijd[63], vergezeld van verhoogde volumes vanaf 16u02 Brusselse tijd. Het 10-jarig gemiddelde dagelijkse handelsvolume (*"average daily trading volume"* of "ADTV") in Cofinimmo's aandelen is 51.400 aandelen per dag, terwijl het aantal verhandelde aandelen tot de opschorting van de handel 137.985 aandelen bedroeg. Dit resulteerde erin dat de FSMA de handel in zowel Aedifica als Cofinimmo opschortte in afwachting van de publicatie van een persbericht. Gezien de abnormale handelsvolumes en de opschorting van de handel, is de ongestoorde datum daarom vastgesteld op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd (de "**Ongestoorde Datum**") met een ongestoorde aandelenkoers van EUR 67,00 voor Cofinimmo ("**Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs**") en EUR 69,75 voor Aedifica ("**Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs**").

Prijsontwikkeling van het Cofinimmo Aandeel op 30 april 2024 tot de opschorting van de handel door de FSMA:



2.1. Waarderingsmethoden

I. Aangepaste EPRA NTA-analyse

[61] https://www.betaville.co.uk/betaville-intelligence/o2wwzpy3bnrti8c5zzb45k8yi5pam7u8t0en
62 Nederlandstalige vertaling van de oorspronkelijke Engelse statement.
[63] Factset as of 30 April 2025

De EPRA *net tangible asset value* ("**EPRA NTA**") is een algemeen erkende financiële maatstaf, openbaar gemaakt door zowel Aedifica als Cofinimmo, in overeenstemming met de richtlijnen van de *European Public Real Estate Association* ("**EPRA**"). Aedifica beschouwt de EPRA NTA als het meest gangbare en erkende waarderingsmodel voor het beoordelen van de marktwaarde van de netto activa van een vastgoedonderneming.

Bij het evalueren van de relatieve waarde van Aedifica en Cofinimmo om de Ruilverhouding te bepalen, heeft Aedifica gekozen voor een sectorspecifieke benadering. Deze methode houdt effectief rekening met de unieke marktdynamiek en vooruitzicht van elk segment binnen de portefeuilles van Cofinimmo en Aedifica, met name gezondheidszorg voor beide entiteiten en kantoor- en distributienetwerken voor Cofinimmo.

Sinds het begin van de COVID-19 pandemie werden aandelen van bedrijven in de kantoorvastgoedsector consequent verhandeld tegen een structurele onderwaardering ten opzichte van hun GAV ("*gross asset value*" of bruto(vastgoed)actiefwaarde). Deze trend weerspiegelt de visie van aandelenbeleggers op de sector, gezien de blijvende impact van de pandemie op kantoorvastgoed en de zorgen over werken op afstand en hybride werkmodellen. Deze factoren hebben geleid tot een verminderde vraag naar traditionele kantoorruimtes, wat wijst op structurele uitdagingen en een laag groeiprofiel binnen de sector. Bovendien heeft Aedifica de waargenomen korting op de GAV voor de beursgenoteerde vergelijkbare bedrijven in de kantoorsector, bestaande uit Merlin Properties, Icade, Fabege, CPI Europe, NSI en CA Immo (de "**Kantorenportefeuille Referentiegroep**"), beoordeeld. De gemiddelde en mediane *Implied GAV Discount* (zoals hierna gedefinieerd) bedragen respectievelijk 22,8% en 24,9%. Ter referentie, de *Implied GAV Discount* voor Aedifica bedraagt 6,3% per 30 april 2025, wat de relatieve onderwaardering van de kantorenportefeuilles ten opzichte van de zorgportefeuilles benadrukt, die zowel voor Aedifica als voor Cofinimmo zonder korting op de GAV worden gewaardeerd. De voorgestelde Ruilverhouding impliceert dat de korting van 10,45% toegepast op de GAV van Cofinimmo's kantorenportefeuille wordt teruggebracht tot 2,85%. Verdere details over de waargenomen kortingen worden beschreven in sectie 2.1.a.

Omgekeerd heeft Aedifica de volledige waarde toegekend aan activa in de gezondheidszorgsector, waarbij het feit dat dit segment sinds 30 april 2025 onder de GAV (of bruto(vastgoed)actiefwaarde) noteert buiten beschouwing wordt gelaten. Aangezien de tegenwaarde van de transactie volledig uit aandelen bestaat en gelet op de vergelijkbaarheid van de portefeuille van Aedifica met die van Cofinimmo in het segment gezondheidszorg, heeft Aedifica de volledige waarde toegekend aan de activa in de gezondheidszorg bij zowel Aedifica als Cofinimmo. Deze beslissing weerspiegelt de positieve marktdynamiek en het groeipotentieel dat inherent is aan het segment, aangezien de gezondheidszorgsector sterke groeivooruitzichten blijft vertonen, gedreven door gunstige demografische trends, zoals een vergrijzende bevolking en een hogere levensverwachting, die de vraag naar diensten en faciliteiten in de gezondheidszorg aanwakkeren.

Gezien deze factoren heeft Aedifica de gerapporteerde EPRA NTA van zowel Cofinimmo als Aedifica voor de berekening van de Ruilverhouding als volgt aangepast:

- Voor Cofinimmo: Uitgaande van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025, gecorrigeerd voor (a) Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, en (b) de "*Enterprise Value implied discount to GAV ratios*"("**Implied GAV Discount**"), die het procentuele verschil inhoudt tussen:
    - de "***Market Enterprise Value***" (ondernemingswaarde), zijnde de marktkapitalisatie van de relevante onderneming, plus haar bruto financiële schuld, min haar liquide middelen en kasequivalenten (inclusief verhandelbare effecten), plus haar preferente aandelen, plus haar pensioenverplichtingen, plus haar minderheidsbelangen, min haar investeringen in geassocieerde deelnemingen; en
    - de "**GAV**" ("*Gross Asset Value*" of bruto(vastgoed)actiefwaarde), zijnde de reële waarde

van de vastgoedbeleggingen van de relevante onderneming), waargenomen op een steekproef van bedrijven (toegelaten tot verhandeling op gereglementeerde markten) vergelijkbaar met Cofinimmo's kantorenportefeuille;

toegepast op de laatst gerapporteerde GAV van Cofinimmo's kantorenportefeuille (leidend tot een correctie op de kantorenportefeuille **"Cofinimmo's GAV Aanpassing"**) (**"Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA"**)

- Voor de Vennootschap: Uitgaande van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025, gecorrigeerd voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend (de **"Aedifica's Aangepaste EPRA NTA")**

- Het verkrijgen van de Ruilverhouding door de Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (uitgaande van 38,1miljoen[64] laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor Cofinimmo per 31 maart 2025) te delen door Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per aandeel van de Vennootschap (uitgaande van 47,6miljoen[65] laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor de Vennootschap per 31 maart 2025).

a) Inbrengwaarde (Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA)

Portefeuille segment	GAV (EURmm) per 31 maart 2025	Benadering van de waardering
Gezondheidszorg	4.626	Gewaardeerd tegen pari aan de laatst gerapporteerde GAV
Kantoren	927	Cofinimmo's GAV Aanpassing, mede bepaald op basis van de waargenomen *Implied GAV Discount* uit de steekproef van de beursgenoteerde vergelijkbare bedrijven (**"Kantorenportefeuille Referentiegroep"**) en toegepast op Cofinimmo's laatst gerapporteerde kantorenportefeuille GAV
Distributienetwerken	470	Gewaardeerd tegen pari aan de laatst gerapporteerde GAV
Totaal	**6,023**	

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de steekproef van de beursgenoteerde vergelijkbare bedrijven die zijn gebruikt voor het kantorensegment van Cofinimmo en de *Implied GAV Discount*.

De selectie van vergelijkbare bedrijven voor de kantorenportefeuille is voornamelijk gebaseerd op bedrijfs- en portefeuillekenmerken, waarbij de focus ligt op vastgoedbedrijven met overwegend kantoorvastgoedportefeuilles in West-Europa, en in mindere mate Noord-Europa en Centraal Oost-Europa. Daarnaast bezitten en exploiteren deze bedrijven kantorenportefeuilles met vergelijkbare operationele prestaties, waaronder bezettingsgraden en huurgroei. De selectie van vergelijkbare bedrijven zorgt ervoor dat deze bedrijven in een vergelijkbare economische omgeving opereren en te maken hebben met vergelijkbare trends in inflatie en rentedynamiek, met portefeuilles die nauw aansluiten bij de kantorenportefeuille van Cofinimmo. Het is echter belangrijk om te erkennen dat de bedrijven in de geselecteerde steekproef voor bepaalde financiële parameters en geografische blootstelling verschillen met Cofinimmo. Sinds de privatisering van Befimmo in 2022 zijn er geen beursgenoteerde kantoorgerichte vastgoedinvesteerders meer die zich concentreren op de Belgische kantoorvastgoedmarkt.

[64] Het volledig verwaterde aantal aandelen (inclusief eigen aandelen) van Cofinimmo is gelijk aan 38.077.919 aandelen.
[65] Het volledig verwaterde aantal aandelen (inclusief eigen aandelen) van de Vennootschap is gelijk aan 47.550.119 aandelen.

Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep bestaat uit Merlin Properties, Icade, Fabege, CPI Europe, NSI en CA Immo:

- Merlin Properties Socimi SA (Merlin Properties): In Spanje gevestigde REIT, met een portefeuille GAV van ongeveer 10,9 miljard euro, gericht op kantoren (60%), logistiek (18%), winkelcentra (17%) en datacenters (5%). Merlin is actief in Spanje (89%) en Portugal (11%). Het bedrijf is genoteerd op zowel de Madrid en Lisbon Stock Exchanges en heeft een marktkapitalisatie van 5,1 miljard euro per 30 april 2025.
- Icade SA (Icade): In Frankrijk gevestigde REIT, met een portefeuille GAV van ongeveer 7,1 miljard euro, gericht op kantoren (82%), lichte industriële sector (12%) en andere sectoren. Icade is uitsluitend actief in Frankrijk. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Parijs en heeft een marktkapitalisatie van 1,6 miljard euro op 30 april 2025.
- Fabege AB (Fabege): In Zweden gevestigde ontwikkelaar en beheerder van commercieel vastgoed, met een portefeuille GAV van 7,3 miljard EUR, gericht op kantoren (84%), industrie (4%), logistiek (4%) en andere sectoren (8%). Fabege is uitsluitend actief in Zweden. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Stockholm en heeft een marktkapitalisatie van 2,4 miljard euro per 30 april 2025.
- CPI Europe AG (CPI Europe): In Luxemburg gevestigde vastgoedbelegger en -ontwikkelaar, met een portefeuille GAV van ongeveer 8,2 miljard euro, voornamelijk gericht op kantoren (50%) en winkels (45%), met een kleine aanwezigheid in hotels (3%) en woningen (2%). CPI is actief in Tsjechië (26%), Roemenië (15%), Polen (12%), Hongarije (11%) en Oostenrijk (11%), met een kleinere aanwezigheid in andere Centraal-Europese landen. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Wenen en heeft een marktkapitalisatie van 2,4 miljard euro op 30 april 2025.
- NSI NV (NSI): In Nederland gevestigde REIT, met een portefeuille GAV van circa EUR 1,0 miljard, voornamelijk gericht op kantoren, met een minderheidsbelang in biowetenschappen. NSI is uitsluitend actief in Nederland. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Amsterdam en heeft een marktkapitalisatie van 0,4 miljard euro per 30 april 2025.
- CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo): In Oostenrijk gevestigd bedrijf in commercieel vastgoed, met een portefeuille GAV van ongeveer 5,0 miljard euro, voornamelijk gericht op kantoorvastgoed (96%). CA Immo is actief in Duitsland (67%), Centraal- en Oost-Europa (COE) (28%) en Oostenrijk (5%). Het bedrijf is genoteerd aan de Weense beurs en heeft een marktkapitalisatie van 2,5 miljard EUR op 30 april 2025.

Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep

Naam	Impliciete Market Enterprise Value per 30 april 2025 (EURmm)[66]	GAV [67] (EURmm, laatst gemeld)	Implied GAV Discount
Merlin Properties	8.069	10.865	(25,7%)
Icade	5.039	7.059	(28,6%)
Fabege	5.544	7.300	(24,1%)

[66] Sluiting van de markt op de dag van de Ongestoorde Datum, na schorsing van de handel in het Aedifica en Cofinimmo aandeel.

[67] De *Gross Asset Value* (GAV) bestaat uit de reële waarde van verhandelbare vastgoedbeleggingen, inclusief activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, ontwikkelingsprojecten, gebruiksrechten met betrekking tot percelen in 'erfpacht' in overeenstemming met IFRS 16 en grondreserve.

CPI Europa	6.205	8.234	(24,6%)
NSI	745	995	(25,1%)
CA Immo	4.548	4.965	(8,4%)
Gemiddelde kortingsratio			**(22,8%)**
Mediane kortingsratio			**(24,9%)**

Alleen ter referentie:

Naam	**Impliciete Market Enterprise Value per de Ongestoorde Datum (EURmm)**	**GAV (EURmm, laatst gemeld)**	**Implied GAV Discount**
Cofinimmo	5.124	6.023	(14,9%)
Aedifica	5.736	6.121	(6,3%)

Cofinimmo's GAV Aanpassing

Portefeuille segment	**A GAV (EURmm) per 31 maart 2025**	**B Implied GAV Discount**	**A x (1+B) = C Market implied GAV (EURmm)**
Gezondheidszorg	4.626	0%	4.626
Kantoren	927	(2,85%)	900
Distributienetwerken	470	0%	470
Totaal	**6.023**		**5.996**
Cofinimmo's GAV Aanpassing (Delta tussen de market implied GAV (C) en de GAV (A) (EURmm)			**(26,5)**

Cofinimmo's aangepaste EPRA NTA per aandeel (d.i. de Inbrengwaarde)

	EURmm
EPRA NTA van Cofinimmo per 31 maart 2025	**3.601**
(-) Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(236)
(-) Cofinimmo's GAV Aanpassing	(26,5)
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.339**
(/) Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen van Cofinimmo op 31 maart 2025 (mm)	38,1[68]
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Inbrengwaarde)	**87,64**

Voor alle duidelijkheid: de Aangepaste EPRA NTA van Cofinimmo is de Inbrengwaarde die wordt gebruikt voor de berekening van de Ruilverhouding.

[68] Meer precies, het totaal aantal uitstaande Cofinimmo aandelen, zijnde 38.096.217 (waarvan 18.298 eigen aandelen aangehouden door Cofinimmo zelf).

b) **Uitgifteprijs (Aedifica's Aangepaste EPRA NTA)**

Portefeuille segment	GAV (EURmm) per 31 maart 25	Benadering van de waardering
Gezondheidszorg	6.121	Gewaardeerd tegen pari aan de laatst gerapporteerde GAV
Totaal	**6.121**	

Op basis van het bovenstaande wordt de EPRA NTA van Aedifica aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, wat resulteert in Aedifica's Aangepaste EPRA NTA.

Om twijfel te vermijden, Aedifica heeft enkel een blootstelling aan het gezondheidszorg-portefeuillesegment (d.w.z. geen blootstelling aan de kantoren- of distributienetwerken portefeuillesegmenten). Daarom zijn aanpassingen aan de GAV's van de portefeuillesegmenten kantoren en distributienetwerken niet van toepassing voor de beschouwing van Aedifica's Aangepaste EPRA NTA.

Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (d.i. de Uitgifteprijs)

	EURmm
EPRA NTA per 31 maart 2025	3.702
(-) Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(185)
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.517**
(/) Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen van Aedifica per 31 maart 2025 (mm)	47,6
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Uitgifteprijs)	**73,96**

Voor alle duidelijkheid, Aedifica's Aangepaste EPRA NTA vertegenwoordigt de Uitgifteprijs die wordt gebruikt voor de berekening van de Ruilverhouding.

c) **Berekening van de Ruilverhouding op basis van de Aangepaste EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo en Aedifica (d.w.z. de Inbrengwaarde respectievelijk de Uitgifteprijs)**

Na de afzonderlijk Aangepaste EPRA NTA-berekeningen voor Cofinimmo en de Vennootschap (hierboven toegelicht), die de Inbrengwaarde respectievelijk de Uitgifteprijs opleveren, wordt de Ruilverhouding als volgt afgeleid:

Inbrengwaarde - Cofinimmo (EUR)	87,64
(/) Uitgifteprijs - Aedifica (EUR)	73,96
Ruilverhouding	**1,185x**

ii. **Discounted Cash Flows (DCF)-analyse**

Deze methodologie bestaat uit het berekenen van de waarde van de activa (intrinsieke waarde) door verdiscontering van de verwachte *unlevered* vrije kasstromen (waarbij **"Unlevered Vrije Kasstroom"** betekent: winst vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie, minus contante belastingen,

minus kapitaaluitgaven) te genereren door deze activa op basis van de business plannen (gebaseerd op de Onderzoeksanalisten Schattingen) van zowel Cofinimmo als Aedifica (gedetailleerde aannames worden hieronder toegelicht).

De eigen vermogenswaarde die toekomt aan de respectieve Aandeelhouders wordt gedetailleerd in de "*Cofinimmo DCF waarderingssamenvatting*" en in de "*Vennootschap DCF waarderingssamenvatting*" hieronder.

De discounted cash flow-analyse is berekend vanaf 31 maart 2025. De waarderingsperiode omvat de boekjaren 2025 tot 2027 (van 1 april 2025 (inbegrepen) tot 31 december 2027 (inbegrepen)). De Unlevered Vrije Kasstromen werden verdisconteerd met behulp van een conventionele kasstroomontvangst halverwege het jaar. Deze waarderingsmethode is toegepast over de boekjaren 2025 tot 2027, met een berekening van de eindwaarde met behulp van de Gordon Growth-formule op basis van een genormaliseerde Unlevered Vrije Kasstroom. De eindwaarde werd ook verdisconteerd op basis van een conventionele kasstroomontvangst van halverwege het jaar.[69]

De som van (i) de verdisconteerde Unlevered Vrije Kasstroom zonder hefboomeffect over de boekjaren 2025 tot 2027 en (ii) de verdisconteerde Eindwaarde resulteert in de impliciete ondernemingswaarde (***"DCF Enterprise Value"***, **"EV"**). De DCF eigen vermogenswaarde wordt verkregen door van de impliciete *DCF Enterprise Value* de bruto financiële schuld, plus geldmiddelen en kasequivalenten (inclusief verhandelbare effecten), minus preferent aandelenkapitaal, minus pensioenverplichtingen, minus minderheidsbelangen, plus investeringen in geassocieerde deelnemingen (de **"DCF Eigen Vermogenswaarde"**). De DCF Eigen Vermogenswaarde gedeeld door de laatst gerapporteerde uitstaande aandelen resulteert in de impliciete DCF Eigen Vermogenswaarde per aandeel.

Aedifica bevestigt dat zij niet op de hoogte is van gebeurtenissen die een materiële invloed zouden hebben op de waardering tussen de referentiedatum, zijnde de datum van de waardering op basis van de discounted cash flow-analyse, en de datum van dit rapport, d.w.z. 4 juni 2025.

a) Cofinimmo DCF

Aannames *business plan*

- Huurinkomsten:
  - Voor de periode 2025-2027E zijn de huuropbrengsten gebaseerd op het gemiddelde van de schattingen van analisten. De gebruikte schattingen van onderzoeksanalisten zijn onder andere: Exane BNP Paribas, Kepler Cheuvreux, KBC Securities, Oddo – ABN Amro (**"Cofinimmo's Onderzoeksanalisten Schattingen"**).
- EBITDA (d.w.z. EBITDA vóór het herwaarderingsresultaat op de portefeuille):
  - voor de periode 2025-2027E is de EBITDA gebaseerd op het gemiddelde van Cofinimmo's Onderzoeksanalisten Schattingen.
- Contante belastingen:
  - voor de periode 2025-2027E zijn de contante belastingen gebaseerd op het gemiddelde van de schattingen van de Cofinimmo's Onderzoeksanalisten Schattingen rekening houdend met het verlies van de FBI-status vanaf 2025)
- Investeringen (Capex):

[69] De eindwaarde werd berekend volgens de Gordon Growth-formule, waarbij de Unlevered Vrije Kasstromen van 2027 worden verhoogd met het terminale groeipercentage (**"TGP"**)—om de waarde te weerspiegelen van toekomstige Unlevered Vrije Kasstromen na 2027—en gedeeld wordt door de gewogen gemiddelde kapitaalkost of WACC (zoals hieronder gedefinieerd) verminderd met het TGP (de **"Eindwaarde"**).

- Voor de periode 2025-2027E is de Capex gebaseerd op het gemiddelde van de Cofinimmo's Onderzoeksanalisten Schattingen.
- voor de eindwaardeperiode is de Capex gebaseerd op 7,0% van EBITDA, wat de structurele Capex-vereisten op lange termijn weerspiegelt

- Hieronder volgt een samenvatting van het *Business Plan* (gebaseerd op Cofinimmo's Onderzoeksanalisten Schattingen)

Alle cijfers in EURmm tenzij anders aangegeven	2025E	2026E	2027E	Terminal year
Huurinkomen	344	357	365	372
EBITDA	**285**	**297**	**304**	**310**
(-) Contante belastingen	(11)	(12)	(12)	(12)
(-) Capex	(148)	(29)	(32)	(22)
Unlevered Vrije Kasstromen	**126**	**256**	**260**	**276**

WACC-berekening en aanname van eindgroei

Er is een gewogen gemiddelde kosten van kapitaal (*"Weighted Average Cost of Capital"* or "**WACC**") berekend op basis van de volgende aannames en inputparameters:

- Levered barra beta[70] van 1,03 gebaseerd op de gewogen gemiddelde levered beta per 30 april 2025 van elk van Cofinimmo's steekproef van beursgenoteerde vergelijkbare bedrijven in de sociale infrastructuur ruimte ("**Cofinimmo's Sociale Infrastructuur Referentiegroep**"), de Kantoren Referentiegroep, en de Distributienetwerk Referentiegroep gewogen door Cofinimmo's laatst gerapporteerde GAV per land per 31 maart 2025;
- Een risicovrije rentevoet van 2,97% gebaseerd op de Bloomberg 10-jaarsrente op staatsobligaties per 30 april 2025 van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland, Italië en Frankrijk gewogen met Cofinimmo's laatst gerapporteerde boek-GAV per land per 31 maart 2025;
- Een aandelenrisicopremie van 5,09% gebaseerd op Damodaran's schatting per januari 2025 (d.i. de laatst beschikbare) van de aandelenrisicopremies van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland, Italië en Frankrijk, gewogen naar Cofinimmo's laatst gerapporteerde boek-GAV per land per 31 maart 2025;
- Een *leverage ratio* van 42,5% in lijn met de langetermijndoelstelling van een kapitaalstructuur van minder dan 45%;
- Een schuldkost vóór belastingen van 3,80%, wat overeenkomt met de marginale kost van schuld voor Cofinimmo in de veronderstelling dat Cofinimmo een obligatie met een looptijd van 10 jaar zou uitgeven in haar doelkapitaalstructuur;
- Een marginaal belastingtarief van 5% in lijn met het c.5% effectieve belastingtarief op de belastbare basis (d.w.z. EBITDA); en
- Eindgroeipercentage verondersteld op 2,0% in lijn met de verwachte inflatie op lange termijn (na 2027E) in België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland, Italië en Frankrijk.

Cofinimmo's Sociale Infrastructuur Referentiegroep bestaat uit Aedifica, Care, Assura, PHP, Target, Intea en PPI:

[70] Per MSCI

- Aedifica NV (Aedifica): Belgische GVV, met een GAV portefeuille van EUR 6,1 miljard, uitsluitend gericht op gezondheidszorg, voornamelijk ouderenzorg (87%). Aedifica is voornamelijk aanwezig in het Verenigd Koninkrijk (22%), België (21%), Duitsland (20%), Finland (19%) en Nederland (11%), met een groeiende aanwezigheid op andere continentale Europese markten. Aedifica is genoteerd op zowel de Euronext Brussels Stock Exchange als de Euronext Amsterdam Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 3,3 miljard per 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd.
- Care REIT PLC (Care): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, voorheen bekend als Impact Healthcare REIT, met een GAV portefeuille van EUR 0,8 miljard, gericht op woonzorgcentra en ander zorgvastgoed, uitsluitend in het Verenigd Koninkrijk. Care REIT is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025 .
- Care Property Invest (Care Property): Belgische GVV, met een GAV portefeuille van EUR 1,3 miljard, gericht op woonzorgcentra, assistentiewoningen en ander zorggerelateerd vastgoed. Care Property is aanwezig in België (64%), Nederland (19%), Spanje (9%) en Ierland (8%). Het bedrijf is genoteerd aan de Euronext Brussels Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025.
- Assura PLC (Assura): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,8 miljard, die samenwerkt met huisartsen, gezondheidswerkers en de National Health Service, en investeert in, en vastgoed ontwikkelt voor, de gezondheidszorgsector. Assura is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Het bedrijf is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,9 miljard per 30 april 2025.
- Primary Health Properties PLC (PHP): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,3 miljard, die door middel van indirecte vastgoedinvesteringen verwerft en verhuurt. PHP houdt zich bezig met de eigendom van belangen in volle eigendom of erfpacht in moderne, *purpose-built* zorgfaciliteiten. De onderneming is alleen actief in het Verenigd Koninkrijk. PHP is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,6 miljard per 30 april 2025.
- Target Healthcare REIT PLC (Target): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 1,1 miljard, gericht op een gediversifieerde portefeuille aan woonzorgcentra gehouden in volle eigendom dan wel erfpacht, evenals ander zorgvastgoed, die worden verhuurd aan exploitanten van woonzorgcentra. Het bedrijf is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Target is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,7 miljard per 30 april 2025.
- Intea Fastigheter AB (Intea): In Zweden gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf, met een GAV portefeuille van EUR 2,2 miljard, gericht op de publieke sector (54%) en het onderwijs (30%) met aanwezigheid in de gezondheidszorg (12%) en particuliere instellingen (4%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Zweden. Intea is genoteerd aan de Stockholm Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,4 miljard per 30 april 2025.
- Public Property Invest ASA (PPI): In Noorwegen gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf, met een GAV portefeuille van EUR 1,0 miljard, gericht op de publieke sector (75%) met aanwezigheid in het onderwijs (9%), de gezondheidszorg (8%) en particuliere instellingen (8%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Noorwegen. PPI is genoteerd aan de Oslo Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,4 miljard per 30 april 2025.

Cofinimmo's Distributienetwerk Referentiegroep bestaat uit CTP en LondonMetric:

- CTP Invest Spol (CTP): In Nederland gevestigde beheerder en ontwikkelaar, met een GAV portefeuille van ca. 16,0 miljard euro, gericht op logistiek en industrieel vastgoed. CTP is voornamelijk actief in Tsjechië (44%) en Roemenië (15%), met een beperkte aanwezigheid in andere West- en Centraal-Europese landen. Het bedrijf is genoteerd aan de Amsterdam Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van 7,8 miljard euro per 30 april 2025.
- LondonMetric Property Plc (LondonMetric): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van ongeveer EUR 7,7 miljard, gericht op logistiek (45%) , amusement & vrije tijd (21%), *convenience* (16%) en gezondheidszorg (16%). London Metric is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Het bedrijf is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft marktkapitalisatie van EUR 4,6 miljard per 30 april 2025.

Op basis van bovenstaande berekeningen en aannames is een WACC van 6,26% vastgesteld voor Cofinimmo. Deze is gebruikt in de analyse om de Unlevered Vrije Kasstroom en de Eindwaarde te verdisconteren.

Cofinimmo DCF waarderingssamenvatting

		Laag	Mid	Hoog
	WACC / TGP	6,76% / 1,50%	6,26% / 2,00%	5,76% / 2,50%
Som van verdisconteerde Unlevered Vrije Kasstroom (2025-2027E)	*EUR mm*	522	556	560
(+) Verdisconteerde Eindwaarde	*EUR mm*	4,503	5,647	7,495
DCF Enterprise Value	*EUR mm*	**5,056**	**6,204**	**8,056**
(-) Bruto financiële schuld (per maart 25)	*EUR mm*		(2,545)	
(+) Geldmiddelen en kasequivalenten incl. verhandelbare effecten (per maart 25)	*EUR mm*		29	
(-) Preferent eigen vermogen (per maart 25)	*EUR mm*		-	
(-) Pensioenverplichtingen (per maart 25)	*EUR mm*		-	
(-) Minderheidsbelangen (per maart 25)	*EUR mm*		(81)	
(+) Investeringen in geassocieerde deelnemingen (per maart 25)	*EUR mm*		25	
DCF Eigen Vermogenswaarde	*EUR mm*	**2,484**	**3,632**	**5,484**
(/) Uitstaande aandelen (per maart 25)	*mm*		38	
DCF Eigen Vermogenswaarde per aandeel	*EUR*	**65.20**	**95.33**	**143.95**

Laag bereik berekend op 6,76% WACC en 1,50% TGP; Hoog bereik berekend als 5,76% WACC en 2,50% TGP.

b) **Aedifica DCF**

Aannames *business plan*

- Huurinkomsten:
    - Voor de periode 2025-2027E zijn de huuropbrengsten gebaseerd op het gemiddelde van de schattingen van onderzoeksanalisten. De gebruikte schattingen van onderzoeksanalisten zijn onder andere: Jefferies, Kepler Cheuvreux, KBC Securities, Exane BNP Paribas **"Aedifica's Onderzoeksanalisten Schattingen"**)
- EBITDA (d.w.z. EBITDA vóór het herwaarderingsresultaat op de portefeuille):
    - Voor de periode 2025-2027E is de EBITDA gebaseerd op het gemiddelde van Aedifica's Onderzoeksanalisten Schattingen.

- Contante belastingen:
    - voor de periode 2025-2027E zijn de contante belastingen gebaseerd op het gemiddelde van Aedifica's Onderzoeksanalisten Schattingen (rekening houdend met het verlies van de FBI-status vanaf 2025)
- Investeringen (Capex):
    - Voor de periode 2025-2027E is de Capex gebaseerd op het gemiddelde van Aedifica's Onderzoeksanalisten Schattingen.
    - voor de eindwaardeperiode is de Capex gebaseerd op 7,0% van EBITDA, wat de structurele Capex-vereisten op lange termijn weerspiegelt
- Hieronder volgt een samenvatting van het Business Plan (gebaseerd op Aedifica's Onderzoeksanalisten Schattingen)

All cijfers in EURmm tenzij anders aangegeven	2025E	2026E	2027E	Terminal year
Huurinkomen	357	372	383	390
EBITDA	**306**	**319**	**329**	**335**
(-) Contante belastingen	(12)	(13)	(13)	(13)
(-) Capex	(58)	(125)	(53)	(23)
Unlevered Vrije Kasstromen	**237**	**181**	**263**	**298**

WACC-berekening en aanname van eindgroei

Er is een gewogen gemiddelde kosten van kapitaal ("*Weighted Average Cost of Capital*" or "**WACC**") berekend op basis van de volgende aannames en inputparameters:

- Levered barra beta[71] van 1,02 gebaseerd op de levered beta per 31 maart 2025 van elk van de peers van de Vennootschap in de sociale infrastructuur ("**Aedifica's Sociale Infrastructuur Referentiegroep**");
- Een risicovrije rentevoet van 3,15% op basis van het rendement op 10-jarige staatsobligaties van Bloomberg per 30 april 2025 van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland, gewogen op basis van Aedifica's laatst gerapporteerde boek-GAV per land per 31 maart 2025;
- Een aandelenrisicopremie van 4,84% gebaseerd op de Damodaran-schatting per januari 2025 (d.i. de laatst beschikbare) van de aandelenrisicopremies van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland, gewogen op basis van Aedifica's de laatst gerapporteerde boek-GAV per land per 31 maart 2025;
- Een leverage ratio van 42,5% in lijn met de langetermijndoelstelling van een kapitaalstructuur van minder dan 45%;
- Een schuldkost vóór belastingen van 3,96%, wat overeenstemt met een in EUR uitgedrukte marginale kost van schuld voor Aedifica in de veronderstelling dat Aedifica een obligatie op 10 jaar in EUR zou uitgeven in haar doelkapitaalstructuur (zijnde 3,80%) en met een in GBP uitgedrukte marginale kost van schuld voor Aedifica in de veronderstelling dat Aedifica een obligatie op 10 jaar in GBP zou uitgeven in haar doelkapitaalstructuur (zijnde 5,60%), gewogen op basis van Aedifica's uitsplitsing van vreemd vermogen in EUR ten opzichte van vreemd vermogen in GBP op 31 maart 2025 (zijnde 91% in EUR en 9% in GBP).
- Een marginaal belastingtarief van 5% in lijn met het c.5% effectieve belastingtarief op de belastbare basis (d.w.z. EBITDA)

[71] Per MSCI

- Groeipercentage op lange termijn verondersteld op 2,0% in lijn met de verwachte inflatie op lange termijn (na 2027E) in België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland.

Aedifica's Sociale Infrastructuur Referentiegroep bestaat uit Cofinimmo, Care, Assura, PHP, Target, Intea en PPI:

- Cofinimmo NV (Cofinimmo): Belgische GVV, met een GAV portefeuille van EUR 6,0 miljard, gericht op gezondheidszorg (77%), kantoren (15%) en distributienetwerken (8%). Cofinimmo is actief in België (47%), Duitsland (15%), Frankrijk (11%) en Nederland (10%), met een beperkte aanwezigheid in andere Europese landen. Het bedrijf is genoteerd aan de Euronext Brussels Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 2,6 miljard per 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd .
- Care REIT PLC (Care): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, voorheen bekend als Impact Healthcare REIT, met een GAV portefeuille van EUR 0,8 miljard, gericht op woonzorgcentra en ander zorgvastgoed, uitsluitend in het Verenigd Koninkrijk. Care REIT is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025.
- Care Property Invest (Care Property): Belgische GVV, met een GAV portefeuille van EUR 1,3 miljard, gericht op woonzorgcentra, assistentiewoningen en ander zorggerelateerd vastgoed. Care Property is aanwezig in België (64%), Nederland (19%), Spanje (9%) en Ierland (8%). Het bedrijf is genoteerd aan de Euronext Brussels Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025.
- Assura PLC (Assura): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,8 miljard, die samenwerkt met huisartsen, gezondheidswerkers en de National Health Service, en investeert in, en vastgoed ontwikkelt voor, de gezondheidszorgsector. Assura is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Het bedrijf is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,9 miljard per 30 april 2025.
- Primary Health Properties PLC (PHP): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,3 miljard, die door middel van indirecte vastgoedinvesteringen verwerft en verhuurt. PHP houdt zich bezig met belangen in volle eigendom of erfpacht in moderne, *purpose-built* zorgfaciliteiten. De onderneming is alleen actief in het Verenigd Koninkrijk. PHP is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,6 miljard per 30 april 2025.
- Target Healthcare REIT PLC (Target): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 1,1 miljard, gericht op een gediversifieerde portefeuille aan woonzorgcentra gehouden in volle eigendom dan wel erfpacht, evenals ander zorgvastgoed, die worden verhuurd aan exploitanten van woonzorgcentra. Het bedrijf is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Target is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,7 miljard per 30 april 2025.
- Intea Fastigheter AB (Intea): In Zweden gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf, met een GAV portefeuille van EUR 2,2 miljard, gericht op de publieke sector (54%) en het onderwijs (30%) met aanwezigheid in de gezondheidszorg (12%) en particuliere instellingen (4%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Zweden. Intea is genoteerd aan de Stockholm Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,4 miljard per 30 april 2025.

- Public Property Invest ASA (PPI): In Noorwegen gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf, met een GAV portefeuille van EUR 1,0 miljard, gericht op de publieke sector (75%) met aanwezigheid in het onderwijs (9%), de gezondheidszorg (8%) en particuliere instellingen (8%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Noorwegen. PPI is genoteerd aan de Oslo Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,4 miljard per 30 april 2025.

Op basis van bovenstaande berekeningen en aannames is een WACC van 6,25% vastgesteld voor Aedifica. Deze is gebruikt in de analyse om de Unlevered Vrije Kasstroom en de Eindwaarde te verdisconteren

Vennootschap DCF waarderingssamenvatting

		Laag	Mid	Hoog
	WACC / TGP	6,75% / 1,50%	6,25% / 2,00%	5,75% / 2,50%
Som van verdisconteerde Unlevered Vrije Kasstroom (2025-2027E)	*EUR mm*	567	571	574
(+) Verdisconteerde Eindwaarde	*EUR mm*	4.884	6.131	8.146
DCF Enterprise Value	*EUR mm*	**5.453**	**6.702**	**8.720**
(-) Bruto financiële schuld (per maart 25)	*EUR mm*		(2.494)	
(+) Geldmiddelen en kasequivalenten incl. verhandelbare effecten (per maart 25)	*EUR mm*		52	
(-) Preferent eigen vermogen (per maart 25)	*EUR mm*		-	
(-) Pensioenverplichtingen (per maart 25)	*EUR mm*		-	
(-) Minderheidsbelangen (per maart 25)	*EUR mm*		(5)	
(+) Investeringen in geassocieerde deelnemingen (per maart 25)	*EUR mm*		28	
DCF Eigen Vermogenswaarde	*EUR mm*	**3.034**	**4.283**	**6.301**
(/) Uitstaande aandelen (per maart 25)	*mm*		48	
DCF Eigen Vermogenswaarde per aandeel	*EUR*	**63,80**	**90,06**	**132,50**

Laag bereik berekend op 6,75% WACC en 1,50% TGP; Hoog bereik berekend als 5,75% WACC en 2,50% TGP.

c) Relatieve ruilverhouding op basis van DCF-waardering van Cofinimmo en Aedifica

Na afzonderlijke DCF-berekeningen voor Cofinimmo en Aedifica wordt de impliciete ruilverhouding op basis van de DCF-berekeningen afgeleid op basis van:

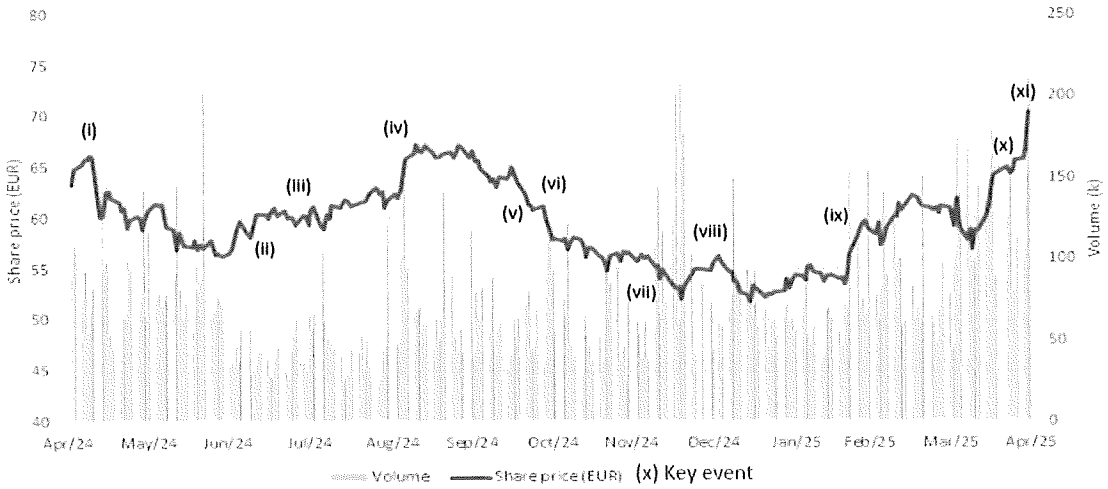
	Laag	Mid	Hoog
	WACC: 6,75% TGR: 1,50%	WACC: 6,25% TGR: 2,00%	WACC: 5,75% TGR: 2,50%
DCF Eigen vermogenswaarde per aandeel - Cofinimmo (EUR)	65,20	95,33	143,95
(/) DCF Eigen vermogenswaarde per aandeel - de Vennootschap (EUR)	63,80	90,06	132,50
DCF impliciete ruilverhouding	**1,022x**	**1,058x**	**1,086x**

2.2. Referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding

a) Historische evolutie van de ruilverhouding op basis van Aedifica's en Confinimmo's aandelenprijs

De grafiek hieronder toont het koersverloop (uitgedrukt in EUR/aandeel) en het dagelijks verhandelde volume in Cofinimmo Aandelen voor de periode van 30 april 2024 tot 30 april 2025.

Historisch koersverloop van het Cofinimmo Aandeel sinds 30 april 2024:



Bron: FactSet per 30 april 2025

De belangrijkste bewegingen in de koers van het aandeel Cofinimmo sinds 30 april 2024 worden hieronder beschreven.

(i) 8 mei 2024: Cofinimmo keert haar dividend over boekjaar 2013 uit van EUR 6,2, naar keuze in aandelen tegen een uitgifteprijs van EUR 56,42 per aandeel.

(ii) 26 juli 2024: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten voor Q1 2024, met EUR 4,6 miljard aan vastgoed in de gezondheidszorg, goed voor 75% van de portefeuille van de groep en wordt daarmee door EPRA geclassificeerd in de gezondheidszorgsector.

(iii) 29 juli 2024: Cofinimmo verkoopt twee kantoorgebouwen op het AMCA-terrein in Antwerpen, voor een totale opbrengst van EUR 27 miljoen.

(iv) 5 september 2024: KBC Securities verhoogt zijn aanbeveling naar "Kopen" en neemt Cofinimmo op in zijn "Dynamic Top Pick List", waardoor de koers van het aandeel Cofinimmo met meer dan 3% stijgt.

(v) 25 oktober 2024: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten over het derde kwartaal van 2024, handhaaft zijn vooruitzichten voor het jaar en kondigt aan dat de voorzitter van de raad van bestuur, Jacques van Rijckevorsel, tijdens de jaarlijkse algemene vergadering in mei 2025 zal worden vervangen door Jean Hilgers.

(vi) 29 oktober 2024: Cofinimmo stoot het kantoorgebouw Luxemburg 40 in Brussel af voor een totale opbrengst van 27 miljoen euro, in overeenstemming met de laatste reële waarde.

(vii) 19 december 2024: Cofinimmo rondt de desinvestering af van 11 kantoorgebouwen en 5 zorgvastgoedobjecten voor EUR 110 miljoen, waarmee het zijn doelstelling van EUR 215 miljoen aan desinvesteringen voor 2024 overtreft. Tegelijkertijd verlaagt Cofinimmo haar

investeringsdoel naar EUR 175 miljoen voor het jaar, vanwege het uitstellen van een project in Duitsland naar 2025.

(viii) 30 december 2024: Cofinimmo rondt twee laatste desinvesteringen af in 2024, voor een totale opbrengst van EUR 20 miljoen.

(ix) 21 februari 2025: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten voor boekjaar 2024, met een EPRA winst die met 1,3% stijgt naar EUR 244 miljoen, en kondigt een dividend voor het jaar aan van EUR 6,20 per aandeel, boven verwachting.

(x) 25 april 2025: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten over het eerste kwartaal van 2025, met een EPRA-winst die met 5% op jaarbasis is gestegen tot EUR 57 miljoen, hoger dan de verwachtingen, en bevestigt zijn dividendprognose van februari 2025.

(xi) 30 april 2025: De aandelenkoers van Cofinimmo begon plotseling te stijgen om 16u02 Brusselse tijd, met opschorting van de handel door de FSMA[72] om 16:27 Brusselse tijd na een *"uncooked alert"* gepubliceerd op Betaville[73] waarin werd vermeld dat *"mensen die de situatie volgden hadden gehoord dat twee Amerikaanse private equity firms samenwerkten in een consortium voor de mogelijke overname van Cofinimmo"*[74].

(xii) (gebeurtenis na de Aankondiging) 19 mei 2025: ex-dividend datum waarbij Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend wordt onthecht.

De onderstaande tabel toont de historische koersontwikkeling van het Cofinimmo Aandeel:

Historische koersontwikkeling van het Cofinimmo Aandeel

Samenvatting van de historische koersontwikkeling van het Cofinimmo Aandeel	Waarde per Cofinimmo Aandeel
	EUR
Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd) aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80
Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)	67,00
Cofinimmo 1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76
Cofinimmo 3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00
Cofinimmo 6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16
Cofinimmo 12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43

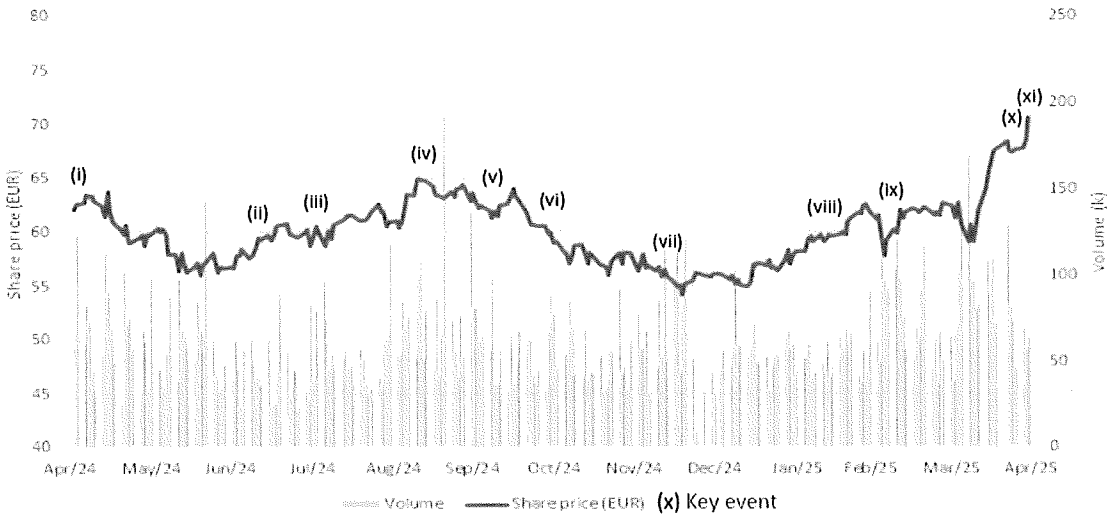
De onderstaande grafieken tonen de prijsevolutie (uitgedrukt in EUR/aandeel) en het dagelijks verhandelde volume in het aandeel van Aedifica voor de periode van 30 april 2024 tot 30 april 2025.

Historisch koersverloop van het aandeel van Aedifica sinds 30 april 2024:

[72] https://www.fsma.be/nl/news/persbericht-over-de-schorsing-van-de-notering-van-cofinimmo-6

[73] https://www.betaville.co.uk/betaville-intelligence/o2wwzpy3bnrti8c5zzb45k8yi5pam7u8t0en

[74] Nederlandstalige vertaling van de oorspronkelijke Engelse statement.



Bron: FactSet per 30 april 2025

De belangrijkste bewegingen in de aandelenkoers van de Vennootschap sinds 30 april 2024 worden hieronder beschreven.

(i) 2 mei 2024: Aedifica rapporteert haar resultaten voor het eerste kwartaal van 2024, met een stijging van de EPRA-winst met 8% jaar-op-jaar tot EUR 60 miljoen en een stijging van de huuropbrengsten met 7% jaar-op-jaar tot EUR 82 miljoen, waarmee de verwachtingen worden overtroffen.

(ii) 11 juli 2024: Aedifica kondigt de voltooiing aan van 8 nieuwe projecten tijdens het tweede kwartaal van het jaar, voor een totale investeringswaarde van EUR 61 miljoen.

(iii) 31 juli 2024: Aedifica rapporteert haar resultaten voor het tweede kwartaal van 2024, met een stijging van de EPRA-winst met 8% jaar-op-jaar tot EUR 119 miljoen en een stijging van de huuropbrengsten met 7% jaar-op-jaar tot EUR 166 miljoen, waardoor de vooruitzichten voor 2024 zijn verbeterd.

(iv) 9 september 2024: Aedifica versterkt haar portefeuille in het Verenigd Koninkrijk door de acquisitie van drie operationele rusthuizen en één in aanbouw, voor een totale investeringswaarde van EUR 62 miljoen.

(v) 10 oktober 2024: Aedifica kondigt de voltooiing aan van vijf bijkomende projecten in het derde kwartaal van 2024 en twee nieuwe investeringen in Finland, voor een totale investeringswaarde van EUR 14 miljoen.

(vi) 29 oktober 2024: Aedifica rapporteert haar resultaten voor het derde kwartaal van 2024, met een stijging van de EPRA-winst met 7% jaar-op-jaar tot EUR 178 miljoen en een stijging van de totale waarde van de portefeuille tot EUR 6,1 miljard.

(vii) 19 december 2024: Aedifica kondigt de acquisitie aan van een rusthuis in België voor EUR 29 miljoen en twee nieuwe projecten in ontwikkeling in Finland.

(viii) 19 februari 2025: Aedifica rapporteert haar FY2024-resultaten, met een stijging van de EPRA-winst met 7% jaar-op-jaar tot EUR 235 miljoen en een stijging van de huuropbrengsten met 8% jaar-op-jaar tot EUR 338 miljoen.

(ix) 3 maart 2025: Aedifica kondigt de afronding aan van de desinvestering van haar gehele Zweedse portefeuille.

(x) 29 april 2025: Aedifica rapporteert haar resultaten over het eerste kwartaal van 2025, met een EPRA-winst die met 5% jaar-op-jaar stijgt tot EUR 63 miljoen en een huuropbrengst die met 13% jaar-op-jaar stijgt tot EUR 93 miljoen.

(xi) 30 april 2025: de handel in het aandeel van Aedifica werd door de FSMA[75] geschorst om 16u27 Brusselse tijd, samen met de schorsing van het Cofinimmo Aandeel.

(xii) (gebeurtenis na de Aankondiging) 15 mei 2025: ex-dividend datum waarbij Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend wordt onthecht.

De onderstaande tabel toont de historische koersontwikkeling van het aandeel van Aedifica:

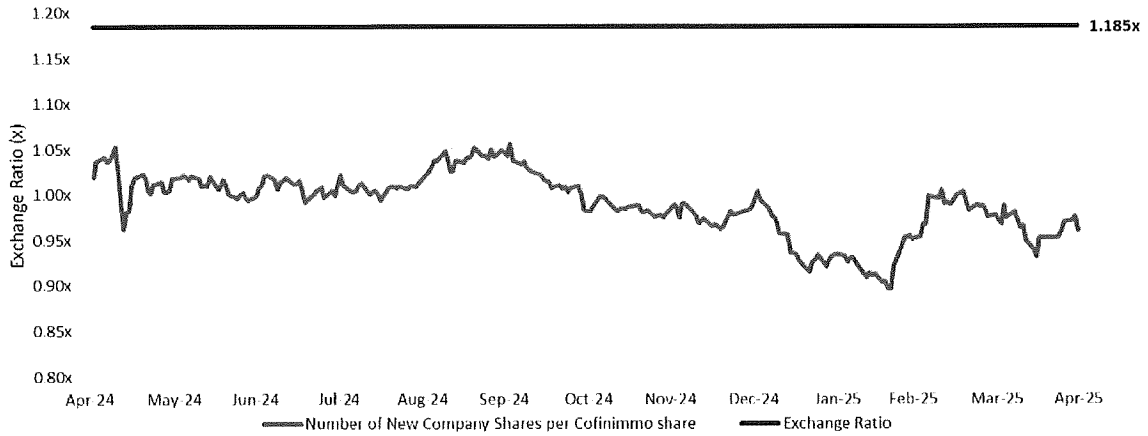
Historische ontwikkeling van de aandelenkoers van aandeel van Aedifica

Overzicht van historische aandelenkoersen van het Aedifica aandeel	Waarde per Aedifica aandeel
	EUR
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd) aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	65,85
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)	69,75
De Vennootschap 1 maand VWAP tot 29 april 2025	63,31
De Vennootschap 3-maanden VWAP tot 29 april 2025	60,37
De Vennootschap 6 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,47
De Vennootschap 12 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,41

De onderstaande grafiek toont de impliciete ruilverhouding van Aedifica en Cofinimmo voor de periode 30 april 2024 tot 30 april 2025 op basis van de aandelenkoers van Aedifica en Cofinimmo ten opzichte van de Ruilverhouding.

Historische ontwikkeling van de ruilverhouding op basis van de aandelenkoersen van de Aedifica en Cofinimmo sinds 30 april 2024:

[75] https://www.fsma.be/nl/news/persbericht-over-de-schorsing-van-de-notering-van-aedifica-8



Bron: FactSet per 30 april 2025

De ontwikkeling van de ruilverhouding in de loop der tijd kan als volgt worden samengevat:

- Ruilverhouding van 0,923x op de Ongestoorde Datum aangepast voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden;[76]
- Ruilverhouding van 0,961x op de Ongestoorde Datum;
- Ruilverhouding van 0,976x gebaseerd op 1 maand VWAP periode tot 29 april 2025[77];
- Ruilverhouding van 0,961x gebaseerd op 3 maanden VWAP-periode tot 29 april 2025[77];
- Ruilverhouding van 0,978x gebaseerd op 6 maanden VWAP periode tot 29 april 2025[77];
- Ruilverhouding van 1,017x gebaseerd op 12 maanden VWAP periode tot 29 april 2025[77];

De tabel hieronder geeft een overzicht van de ruilverhoudingen op basis van historische aandelenkoersen van Cofinimmo en Aedifica:

Overzicht van de ruilverhoudingen op basis van historische aandelenkoersen van Cofinimmo en Aedifica

Samenvatting van de premie van de impliciete ruilverhouding ten opzichte van historische ruilverhoudingen:	Waarde per Cofinimmo Aandeel	Waarde per Aedifica aandeel	Impliciete ruilverhouding	Impliciete Biedprijs premie t.o.v. de waarde per Cofinimmo Aandeel
	EUR	EUR	X Aedifica aandeel per 1 Cofinimmo Aandeel	%
Ongestoorde Aandelenprijs aangepaste voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923x	28,3%[78]
Ongestoorde Aandelenprijs	67,00	69,75	0,961x	23,4%
1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976x	33,8%
3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961x	42,5%

[76] Cofinimmo's en Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijzen aangepast met, respectievelijk, Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 en Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

[77] VWAP's zijn niet aangepast voor Cofinimmo's en Aedifica's respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden.

[78] Op basis van een vergelijking van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel, berekend op basis van de Ruilverhouding van 1,185 vermenigvuldigd met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 69,75 gecorrigeerd voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 65,85), met EUR 60,80, berekend op basis van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00 gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,47	0,978x	39,7%
12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017x	36,8%

b) Laatst gerapporteerde EPRA netto materiële activa (EPRA NTA) aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend

EPRA NTA per aandeel is een veelgebruikte maatstaf in de vastgoedsector, waarnaar gewoonlijk wordt verwezen als een referentiepunt dat het aangepaste IFRS-aandelenkapitaal per aandeel vertegenwoordigt. Er zijn bepaalde conventionele verschillen (toevoegingen en aftrekposten) tussen EPRA NTA en IFRS eigen vermogen, die op een consistente basis worden toegepast in de Europese vastgoedsector, voor alle bedrijven die EPRA NTA rapporteren. EPRA netto materiële activa (NTA) is gericht op het weergeven van de materiële activa van een bedrijf en gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen. In feite weerspiegelt EPRA NTA per aandeel de waarde per aandeel van de vastgoedportefeuilles van de respectieve bedrijven, zoals getaxeerd door een externe expert, na aftrek van de verplichtingen.

De laatst gerapporteerde EPRA NTA van Cofinimmo bedraagt EUR 94,53 per aandeel per 31 maart 2025.

- De Inbrengwaarde per aandeel van EUR 87,64 impliceert dus een korting van 0,8% vergeleken met de laatst gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo en gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 88,33). De belangrijkste reden voor de korting heeft te maken met de GAV Aanpassing, terwijl de laatst gerapporteerde EPRA NTA van Cofinimmo deze aanpassingen niet bevat.

Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NTA bedraagt EUR 77,86 per aandeel per 31 maart 2025.

- De Uitgifteprijs per aandeel van EUR 73,96 impliceert een korting van 0% ten opzichte van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van Aedifica, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 73,96).

Cofinimmo's en Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NTA's per aandeel telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, zijnde respectievelijk EUR 88,38 en EUR 73,96, impliceert een ruilverhouding van 1,194x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

c) Laatst gerapporteerde IFRS *Netto Asset Value* (IFRS NAV) gecorrigeerd voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend

De IFRS NAV per aandeel vertegenwoordigt de nettoactiefwaarde van een bedrijf volgens de International Financial Reporting Standards. Het wordt berekend door de totale activa minus de totale passiva te nemen, zoals gerapporteerd in de financiële overzichten van het bedrijf.

Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde IFRS NAV per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 88,27, gebaseerd op Cofinimmo's laatst gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van EUR 94,47, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024.

Aedifica's aangepaste laatst gerapporteerde IFRS NAV per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 74,00, gebaseerd op Aedifica's laatst gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van EUR 77,90, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024.

Cofinimmo's en Aedifica's laatst gerapporteerde IFRS NAV's per 31 maart 2025 per aandeel, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, zijnde EUR 88,27 en EUR 74,00 respectievelijk, impliceert een ruilverhouding van 1,193x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

d) Laatst gerapporteerde EPRA *Net Reinstatement Value* (EPRA NRV), gecorrigeerd voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend

De EPRA NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en biedt een schatting van de waarde die nodig is om de entiteit te reconstrueren.

Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NRV per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 96,63, gebaseerd op Cofinimmo's laatst gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van EUR 102,83, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024.

Aedifica's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NRV van Aedifica per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 83,68, gebaseerd op Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van EUR 87,58, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024.

Cofinimmo's en Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NRV's per 31 maart 2025 per aandeel, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, zijnde EUR 96,63 en EUR 83,68 respectievelijk, impliceert een ruilverhouding van 1,155x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

e) Laatst gerapporteerde EPRA *Net Disposal Value* (EPRA NDV) gecorrigeerd voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend

De EPRA NDV per aandeel vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van het bedrijf in een scenario van activa-verkoop, resulterend in de afwikkeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de erkenning van andere verplichtingen voor hun maximale bedrag, na aftrek van eventuele resulterende belasting.

Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NDV per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 92,03, gebaseerd op Cofinimmo's laatst gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van EUR 98,23, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024.

Aedifica's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NDV per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 74,76, gebaseerd op Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van EUR 78,66, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024.

Cofinimmo's en Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NDV's per 31 maart 2025 per aandeel, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, zijnde EUR 92,03 en EUR 74,76 respectievelijk, impliceert een ruilverhouding van 1,231x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

f) Recente koersdoelen voor de aandelen van Cofinimmo en de aandelen van het bedrijf,

zoals gepubliceerd door aandelenanalisten

Cofinimmo's koersdoelen

In de periode tussen de publicatie van de resultaten van Cofinimmo voor het boekjaar 2024 op 21 februari 2025 en 30 april 2025, hebben op basis van de informatie verstrekt door Bloomberg en Refinitiv Eikon (LSEG), 15 aandelenanalisten (namelijk Barclays, Berenberg, Bernstein, BNP Paribas, BofA Securities, Degroof Petercam, ING, Jefferies, J.P. Morgan, KBC Securities, Kempen, Kepler Cheuvreux, Morgan Stanley, Oddo BHF – ABN Amro en UBS) Cofinimmo gedekt en een niet-beperkte notitie of een rapport gepubliceerd, inclusief een koersdoel voor de aandelen. Hun meest recente publicaties vóór 30 april 2025 dateren tussen 21 februari 2025 en 25 april 2025.

Zoals weergegeven in de onderstaande tabel, bedragen de mediaan en de gemiddelde koersdoelen respectievelijk EUR 65,00 en EUR 65,01 per Cofinimmo-aandeel per 30 april 2025 (d.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend).

Koersdoelanalyse van aandelenanalisten voor het Cofinimmo Aandeel

Aandelenanalist	Verslagdatum	Koersdoel (EUR / aandeel)
Barclays	25-Apr-25	60,00
Berenberg	21-Feb-25	70,00
Bernstein	25-Apr-25	68,50
Exane BNP Paribas	25-Apr-25	50,00
BofA Securities	14-Apr-25	58,00
Degroof Petercam	25-Apr-25	65,00
ING	25-Apr-25	68,00
Jefferies	25-Apr-25	77,00
J.P. Morgan	25-Apr-25	63,00
KBC Securities	25-Apr-25	72,00
Kempen	25-Apr-25	62,00
Kepler Cheuvreux	25-Apr-25	61,00
Morgan Stanley	25-Apr-25	70,00
Oddo BHF - ABN Amro	25-Apr-25	56,00
UBS	25-Apr-25	74,70
Mediaan		65,00
Gemiddelde		65,01
Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)		67,00

Bron: Cofinimmo bedrijfsinformatie, Refinitiv Eikon (LSEG), Bloomberg per 30 april 2025. Opmerking: Cofinimmo vermeldt in de sectie analistendekking op zijn website in totaal 18 aandelenanalisten. Rapporten van 2 aandelenanalisten zijn niet openbaar beschikbaar en zijn daarom uitgesloten van deze waarderingsanalyse. De betreffende analisten zijn Green Street en Kolyties. Daarnaast heeft HSBC geen rapport gepubliceerd na de resultaten van Cofinimmo voor het boekjaar 2024, gepubliceerd op 21 februari 2025, en is daarom uitgesloten van deze waarderingsanalyse.

De mediaan en gemiddelde koersdoelen van aandelenanalisten voor Cofinimmo vertegenwoordigen respectievelijk een korting van 3,0% en 3,0% ten opzichte van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs.

Aedifica's koersdoelen

In de periode tussen de publicatie van de resultaten van Aedifica voor het boekjaar 2024 op 19 februari 2025 en 30 april 2025, hebben op basis van de informatie verstrekt door Bloomberg en Refinitiv Eikon (LSEG), 16 aandelenanalisten (namelijk Barclays, Berenberg, Bernstein, BNP Paribas, BofA Securities, Citi, Degroof Petercam, ING, Jefferies, J.P. Morgan, KBC Securities, Kempen, Kepler Cheuvreux, Morgan Stanley, Oddo BHF – ABN Amro en UBS) Aedifica gedekt en een niet-beperkte notitie of een rapport gepubliceerd, inclusief een koersdoel voor de aandelen. Hun meest recente publicaties vóór 30 april 2025 dateren tussen 7 maart 2025 en 30 april 2025.

Zoals weergegeven in de onderstaande tabel, bedragen de mediaan en de gemiddelde koersdoelen respectievelijk EUR 71,00 en EUR 70,59 per aandeel van het bedrijf per 30 april 2025 (d.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend).

Koersdoelanalyse van aandelenanalisten voor het Aedifica aandeel

Analist aandelenonderzoek	Verslagdatum	Richtprijs (EUR / aandeel)
Barclays	30-Apr-25	60,00
Berenberg	30-Apr-25	76,00
Bernstein	29-Apr-25	72,00
Exane BNP Paribas	30-Apr-25	60,00
BofA Securities	14-Apr-25	74,00
Citi	29-Apr-25	79,70
Degroof Petercam	30-Apr-25	70,00
ING	30-Apr-25	74,00
Jefferies	29-Apr-25	68,00
J.P. Morgan	29-Apr-25	69,00
KBC Securities	30-Apr-25	70,00
Kempen	30-Apr-25	75,00
Kepler Cheuvreux	30-Apr-25	71,00
Morgan Stanley	29-Apr-25	71,00
Oddo BHF - ABN Amro	29-Apr-25	75,00
UBS	07-Mar-25	64,80
Mediaan		71,00
Gemiddelde		70,59
Aedifica's Ongestoorde Aandelenrpijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)		69,75

Bron: Bedrijfsinformatie, Refinitiv Eikon (LSEG), Bloomberg per 30 april 2025. Opmerking: Aedifica vermeldt in de sectie analistendekking op zijn website in totaal 18 aandelenanalisten. Recente rapporten van 1 aandelenanalist zijn niet openbaar beschikbaar en zijn daarom uitgesloten van deze waarderingsanalyse. De betreffende analist is Green Street. Daarnaast heeft HSBC geen rapport gepubliceerd na de resultaten van Aedifica voor het boekjaar 2024, gepubliceerd op 19 februari 2025, en is daarom uitgesloten van deze waarderingsanalyse.

De mediaan en gemiddelde koersdoelen van aandelenanalisten voor Aedifica vertegenwoordigen respectievelijk een premie van 1,8% en 1,2% ten opzichte van Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs.

Impliciete ruilverhouding gebaseerd op de mediaan en gemiddelde richtprijzen van analisten voor Cofinimmo en Aedifica

De mediaan en gemiddelde koersdoelen van aandelenanalisten voor Cofinimmo en Aedifica impliceren respectieve ruilverhoudingen van 0,915x en 0,921x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

2.3 Conclusie

Samenvatting van de impliciete ruilverhoudingen volgens de verschillende waarderingsmethoden en referentiepunten

Samenvatting van de impliciete ruilverhoudingen			A Waarde per Cofinimmo Aandeel	B Waarde per aandeel van de Vennootschap	A / B ruilverhouding
			EUR	EUR	X Aandelen van de Vennootschap per 1 Cofinimmo Aandeel
Waarderings methoden	**Aangepaste EPRA NTA analyse (hoofdwaard eringsmetho de)**	Cofinimmo correctie 2,85% Kantorenportefeuille	87,64	73,96	1,185x
	DCF	Laag: Vennootschap: 6,75% WACC; Cofinimmo: 6,76% WACC 1,50% TGP	65,20	63,80	1,022x
		Mid: Vennootschap: 6,25% WACC; Cofinimmo: 6,26% WACC, 2,0% TGP	95,33	90,06	1,058x
		Hoog: Vennootschap: 5,75% WACC; Cofinimmo: 5,76% WACC, 2,50% TGP	143,95	132,50	1,086x
Referentiepu nten om context te geven aan de Ruilverhoudin g	**Historische analyse van de koersontwikk eling**	Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923x
		Ongestoorde Aandelenprijs	67,00	69,75	0,961x
		1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976x
		3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961x
		6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,47	0,978x
		12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017x
	Laatst gerapporteer de EPRA NTA[79]	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NTA aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	88,33	73,96	1,194x
	Laatst gerapporteer de IFRS NAV	31 maart 2025 laatst gerapporteerde IFRS NAV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	88,27	74,00	1,193x
	Laatst gerapporteer de EPRA NRV[80]	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NRV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	96,63	83,68	1,155x
	Laatst gerapporteer de EPRA NDV[81]	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NDV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	92,03	74,76	1,231x
	Analyse van het koersdoel van	Mediaan	65,00	71,00	0,915x
		Gemiddelde	65,01	70,59	0,921x

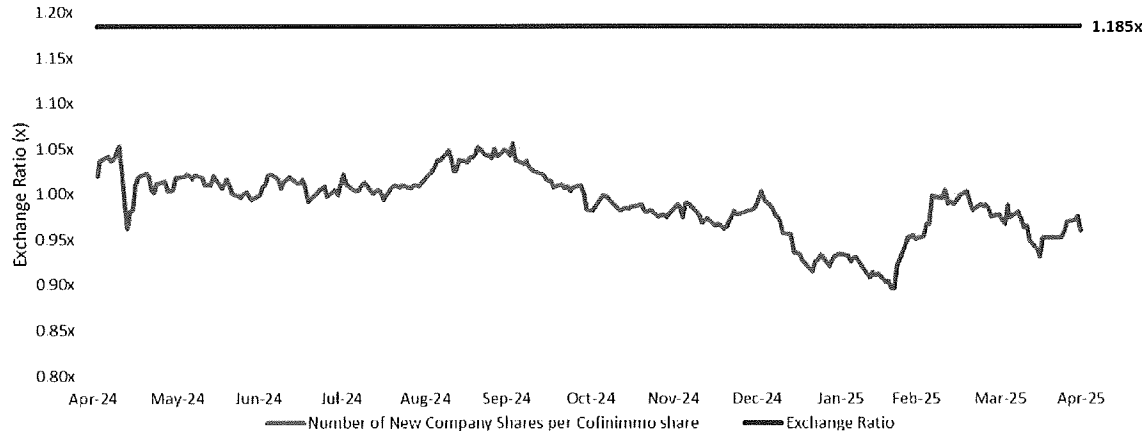
[79] De EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat ervan uit dat het bedrijf activa verwerft en verkoopt, wat zou resulteren in de realisatie van bepaalde uitgestelde belastingen die niet kunnen worden vermeden.

[80] De EPRA Net Reinstatement Value (NRV) gaat ervan uit dat het bedrijf zijn activa nooit zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om het bedrijf opnieuw op te bouwen.

[81] De EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van het bedrijf in een scenario van verkoop van zijn activa, wat resulteert in de afwikkeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de erkenning van andere verplichtingen voor hun maximale bedrag, allemaal netto na belastingen.

	aandelenanalisten[82]

De Ruilverhouding in vergelijking met de historische ruilverhoudingen sinds 30 april 2024



Source: FactSet van 30 April 2025

Bovenstaande grafiek vergelijkt de Ruilverhouding van 1,185x met de historische ruilverhouding die wordt geïmpliceerd door de aandelenkoersen van Aedifica en Cofinimmo. De historische evolutie van de ruilverhouding in de tijd kan als volgt worden samengevat:

- Ruilverhouding van 0,923x op de Ongestoorde Datum, aangepast voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden[83];
- Ruilverhouding van 0,961x op de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 0,976x over de laatste maand tot de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 0,961x over de laatste 3 maanden tot de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 0,978x over de laatste 6 maanden tot de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 1,017x over de laatste 12 maanden tot de Ongestoorde Datum.

Samenvatting van de Impliciete Biedprijs premie op de Ruilverhouding

Rekening houdend met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs, vertegenwoordigt de Ruilverhouding van 1,185x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel een waarde van EUR 82,65 per Cofinimmo-aandeel (de "**Impliciete Biedprijs**"). Door Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 65,85) vermenigvuldigd met de Ruilverhouding van 1,185x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt dit een waarde van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel (de "**Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**").

[82] Vóór de uitkering van de respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden van Cofinimmo en Aedifica.
[83] Cofinimmo's en Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijzen aangepast met, respectievelijk, Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 en Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

Impliciete Biedprijs van EUR 82,65 per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt:

- een premie van 23,4% ten opzichte van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00;
- een premie van 33,8% ten opzichte van Cofinimmo's 1 maand VWAP van EUR 61,76 tot 29 april 2025;
- een premie van 42,5% ten opzichte van Cofinimmo's 3 maanden VWAP van EUR 58,00 tot 29 april 2025;
- een premie van 39,7% ten opzichte van Cofinimmo's 6 maanden VWAP van EUR 59,16 tot 29 april 2025;
- een premie van 36,8% ten opzichte van Cofinimmo's 12 maanden VWAP van EUR 60,43 tot 29 april 2025;
- een premie van 27,2% ten opzichte van de mediaan richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,00 op 30 april 2025[84];
- een premie van 27,1% ten opzichte van de gemiddelde richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,01 op 30 april 2025[85];

Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt:

- een premie van 28,3% op Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 60,80).

De Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:

- een korting van 0,8% op basis van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel van EUR 94,53 op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 88,33) en de laatst gerapporteerde EPRA NTA per Aedifica aandeel van EUR 77,96 op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 73,96);
- een korting van 0,7% op basis van de laatst gerapporteerde IFRS NAV per Cofinimmo Aandeel van EUR 94,47 op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 88,27) en de laatst gerapporteerde IFRS NAV per Aedifica aandeel van EUR 77,90 op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024

[84] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.
[85] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 74,00);

- een premie van 2,6% op basis van de laatst gerapporteerde EPRA NRV per Cofinimmo Aandeel van EUR 102,83 op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 96,63) en de laatst gerapporteerde EPRA NRV per Aedifica aandeel van EUR 87,58 op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 83,68); en

- een korting van 3,7% op basis van de laatst gerapporteerde EPRA NDV per Cofinimmo Aandeel van EUR 98,23 op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 92,03) en de laatst gerapporteerde EPRA NDV per Aedifica aandeel van EUR 78,66 op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 74,76).

Concluderend, na het analyseren van verschillende waarderingsmethoden, is Aedifica ervan overtuigd dat de Impliciete Biedprijs per Cofinimmo Aandeel en de Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend een aantrekkelijke en eerlijke waardevoorstel vertegenwoordigen voor de aandeelhouders van Cofinimmo.

EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem

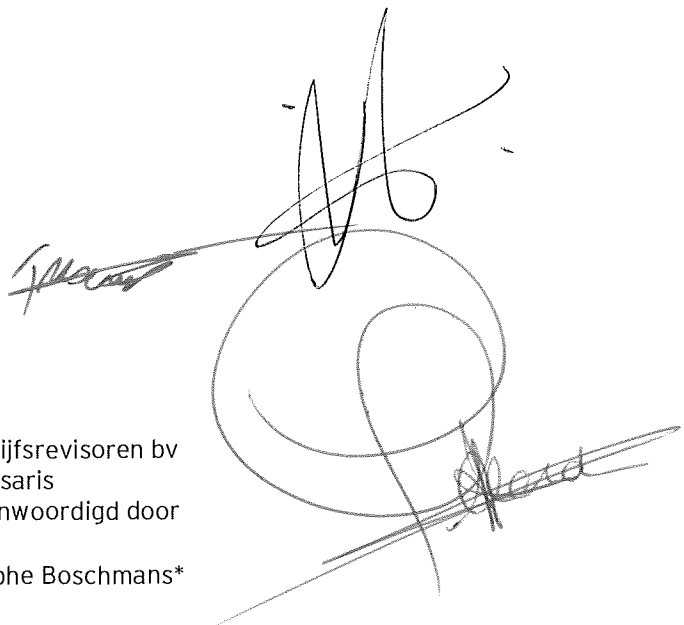
Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Shape the future with confidence

Verslag van de Commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap

Aedifica nv

inzake de kapitaalverhoging door middel van de inbreng in natura en de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van voormelde inbreng



EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een bv

4 juni 2025

Shape the future
with confidence

Inhoudstafel

Pagina

1. Opdracht 1

2. Identificatie van de verrichting 2

3. Toegekende werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng 17

4. Conclusies van de Commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap Aedifica 18

Bijlagen:

- Ontwerp van het bijzonder verslag opgesteld door het bestuursorgaan in overeenstemming met artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in dit rapport uitgedrukt in euro (EUR).

Shape the future
with confidence

1. Opdracht

Overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna « WVV »), werden wij aangesteld door het bestuursorgaan van de naamloze vennootschap Aedifica (hierna de « Vennootschap») bij opdrachtbrief van 17 april 2025 teneinde verslag uit te brengen over het verslag van het bestuursorgaan inzake de inbreng in natura.

Onze opdracht bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is (« no fairness opinion »).

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van een inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren van 26 mei 2021.

Gezien de inbreng in natura gepaard gaat met een uitgifte van aandelen, werden wij eveneens aangesteld overeenkomstig artikel 7:179 om verslag uit te brengen over de vraag of de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Shape the future
with confidence

2. Identificatie van de verrichting

2.1. Identificatie van de inbrenggenietende Vennootschap

De Vennootschap werd opgericht op 7 november 2005 bij akte verleden voor notaris Bertrand Nerincx te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 23 november 2005 onder de nummers 2005-11-23/05168051 en 2005-11-23/05168061.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 4 juli 2023 bij akte verleden voor notaris Catherine Gillardin te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 augustus 2023 onder het nummer 2023-08-21/0108113.

De zetel van de Vennootschap is gevestigd te Brussels Gewest, Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel.

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0877.248.501.

2.2. Identificatie van de inbrengers

De inbrengers zijn de aandeelhouders van Cofinimmo nv die ervoor opteren om gebruik te maken van het voorgenomen ruilbod van Aedifica nv op alle aandelen uitgegeven door Cofinimmo nv in ruil voor nieuwe aandelen van Aedifica nv. Cofinimmo nv heeft haar zetel gevestigd in het Brussels Gewest, Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe en is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0426.184.049.

2.3. Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan van de Vennootschap ontvangen op datum van 4 juni 2025, wordt er voorgesteld om het kapitaal te verhogen met een maximum bedrag van EUR 1.191.250.587,04 door een inbreng in natura. De realisatie van de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura van de Cofinimmo Aandelen (zoals hierna gedefinieerd), is onderhevig aan de realisatie van de opschortende voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 2.3 van huidig verslag en om deze reden is geen ontwerp van notariële akte beschikbaar op datum van ondertekening van huidig verslag.

Het huidige maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt EUR 1.254.742.260,03 en wordt vertegenwoordigd door 47.550.119 aandelen zonder nominale waarde, die volledig zijn volgestort. De fractiewaarde per aandeel bedraagt derhalve EUR 26,39 (om redenen van leesbaarheid afgerond tot op de eurocent).

Shape the future
with confidence

Naar aanleiding van gesprekken tussen de raden van bestuur van Aedifica enerzijds en die van Cofinimmo anderzijds ingevolge de Aankondiging en Aedifica's initiële oproeping van zijn buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 13 mei 2025 ter goedkeuring van het voorgenomen ruilbod aan een ruilverhouding van 1,16[1], is Cofinimmo's raad van bestuur akkoord gegaan om het voorgenomen ruilbod te steunen mits een ruilverhouding van 1,185 wordt toegepast.

De raad van bestuur van Aedifica erkent dat deze steun de slaagkansen van het Voorgenomen Ruilbod aanzienlijk vergroot en de integratie van Cofinimmo in Aedifica na de transactie aanzienlijk zal vergemakkelijken. Daarom heeft de raad van bestuur van Aedifica besloten de ruilverhouding aan te passen naar 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel. Deze aangepaste verhouding weerspiegelt volgens Aedifica een billijke waardeverdeling voor de aandeelhouders van beide ondernemingen. Bovendien verhoogt dit de zekerheid van aanvaarding van het Voorgenomen Ruilbod, ondersteunt het een vlotte integratie en creëert het duurzame waarde voor alle stakeholders.

Middels het gezamenlijk persbericht van 3 juni 2025 heeft (i) Aedifica het oorspronkelijke ruilverhouding van 1,16 in het kader van het Voorgenomen Ruilbod aangepast naar voorliggende ruilverhouding van 1,185, alsook de oorspronkelijk oproeping van haar buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die op 12 juni 2025 stond gepland geannuleerd om vervolgens een nieuwe buitengewone algemene vergadering op 11 juli 2025 bijeen te roepen waaraan het voorliggende, aangepaste, Voorgenomen Ruilbod met een ruilverhouding van 1,185, ter goedkeuring zal worden voorgelegd en (ii) de raad van bestuur van Cofinimmo haar steun voor voorliggend, aangepast, Voorgenomen Ruilbod uitgesproken.[2]

Beschrijving van de verrichting

Cofinimmo is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe (België) en geregistreerd bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0426.184.049 (RPR Brussel), waarvan de aandelen zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

Het kapitaal van Cofinimmo bedraagt op datum van dit verslag EUR 2.041.523.111,02 en wordt vertegenwoordigd door 38.096.217 gewone aandelen, zonder nominale waarde, die volledig zijn volgestort. De Vennootschap is voornemens om een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod door middel van omruiling uit te brengen op alle aandelen die zijn uitgegeven door Cofinimmo (met coupon nr. 41[3] e.v. aangehecht) (de "Cofinimmo Aandelen") tegen uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap (het "Voorgenomen Ruilbod").

---

[1] https://aedifica.eu/nl/transactions-2025/.

[2] https://aedifica.eu/nl/transactions-2025/.

[3] Coupon nr. 41 is de dividendcoupon die gehecht is aan het Cofinimmo Aandeel op het ogenblik waarop de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod wordt opengesteld. Coupon nr. 40, die Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend vertegenwoordigde, werd, ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo van 14 mei 2025, reeds op 19 mei 2025 van het Cofinimmo Aandeel onthecht en betaalbaar gesteld vanaf 22 mei 2025.

Shape the future
with confidence

Bijgevolg zullen alle aandeelhouders van Cofinimmo gedurende de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, die in bepaalde gevallen vrijwillig of verplicht kan/zal worden heropend (met inbegrip van, maar niet beperkt tot heropening ingevolge artikel 35 en/of artikelen 42 en 43 van het Koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gewijzigd (het "Overnamebesluit")) of zoals vereist door de van toepassing zijnde US tender offer rules onder de US Securities Exchange Act van 1934, zoals gewijzigd (de "US Exchange Act") (hierna ook "Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en)"), de mogelijkheid worden geboden om hun Cofinimmo Aandelen aan te bieden met oog op de inbreng in natura ervan in de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen die zullen worden uitgegeven door de Vennootschap.

De raad van bestuur van Aedifica nv stelt voor om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen door inbreng in natura van alle Cofinimmo Aandelen die effectief door de aandeelhouders van Cofinimmo worden aangeboden in het kader van het Voorgenomen Ruilbod tegen nieuwe aandelen uitgegeven door de Vennootschap.

In dit kader wordt eveneens verwezen naar de inhoud van de aankondiging van het voornemen om het Voorgenomen Ruilbod te doen die door de Vennootschap, in toepassing van artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, op 1 mei 2025 werd gepubliceerd (de "Aankondiging").[1]

[1] Zie https://aedifica.eu/nl/transactions-2025/.

Shape the future
with confidence

Om de consistentie te behouden met de financiële rapportering van Cofinimmo, werd in de Aankondiging de EPRA net tangible asset value ("EPRA NTA")[1] per Cofinimmo Aandeel gebruikt zoals door Cofinimmo gecommuniceerd. Voor de berekening van de EPRA NTA per aandeel (een financiële parameter die in dit verslag wordt gebruikt om de inbrengwaarde per Cofinimmo Aandeel in het kader van het Voorgenomen Ruilbod te bepalen), evenals de IFRS NAV[2] per aandeel, de EPRA NRV[3] per aandeel en de EPRA NDV[4] per aandeel (allen financiële parameters die in dit verslag worden gebruikt om additionele context te geven aan de Ruilverhouding), houdt Cofinimmo echter geen rekening met de eigen ingekochte Cofinimmo Aandelen (18.298). Deze financiële parameters zoals door Cofinimmo gecommuniceerd, houden dus slechts rekening met 38.077.919 Cofinimmo Aandelen in plaats van het totale aantal uitstaande Cofinimmo Aandelen (38.096.217). Aangezien het Voorgenomen Ruilbod betrekking heeft op alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen, dienen de genoemde financiële parameters, wanneer gebruikt in dit verslag[5], wel rekening te houden met alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen.[6] Hierdoor wijken de waarden van de genoemde financiële parameters in dit verslag af van die gecommuniceerd door Cofinimmo, en wel als volgt:

- EPRA NTA per aandeel: EUR 94,53[7] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 94,58
- IFRS NAV per aandeel: EUR 94,47[2] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 94,52
- EPRA NRV per aandeel: EUR 102,83[2] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 102,88
- EPRA NDV per aandeel: EUR 98,23[2] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 98,28

Wanneer in dit verslag bijgevolg wordt verwezen naar deze financiële parameters "zoals door Cofinimmo gepubliceerd op 25 april 2025 in haar Q1 2025" of "per 31 maart 2025", dan worden bovenstaande gecorrigeerde waardes bedoeld[8].

De realisatie van het Voorgenomen Ruilbod, en ten gevolge daarvan de verwezenlijking van de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura van Cofinimmo Aandelen, is onderhevig aan de realisatie van de volgende opschortende voorwaarden (de "Opschortende Voorwaarden"):

- Ten gevolge van het Voorgenomen Ruilbod houdt de Vennootschap minstens 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen aan;

---

1 EPRA NTA is een algemeen erkende financiële maatstaf die openbaar wordt gemaakt door zowel de Vennootschap als Cofinimmo, in overeenstemming met de richtlijnen van de European Public Real Estate Association. Dit wordt berekend als IFRS Eigen vermogen - Hybride instrumenten die niet bijdragen aan het aandelenkapitaal toerekenbaar aan eigenaars + herwaardering van vastgoedbeleggingen (*Investment Property* (IP)) als de IAS 40-kostprijsoptie wordt gebruikt + herwaardering van langetermijnbeleggingen + herwaardering van huurovereenkomsten gehouden als financiële leases + Herwaardering van handelspanden - Uitgestelde belastingen (*deferred tax* (DT)) met betrekking tot winsten op reële waarde van IP (rules -based benadering met drie opties voor het toevoegen van een bepaald percentage van DT) - Reële waarde van financiële instrumenten - Goodwill als gevolg van uitgestelde belastingen - Goodwill volgens de IFRS-balans - Immateriële activa volgens de IFRS balans + Reële waarde van vastrentende schulden + Herwaardering van immateriële activa naar reële waarde + Belasting op overdracht van onroerend goed.

2 IFRS Net Asset Value ("IFRS NAV") betreft de nettoactiefwaarde berekend overeenkomstig IFRS.

3 De EPRA Net Reinstatement Value ("EPRA NRV") gaat ervan uit dat de vennootschap haar activa nooit zal verkopen en geeft een inschatting van het bedrag dat nodig is om het vermogen van de vennootschap terug samen te stellen.

4 De EPRA Net Disposal Value ("EPRA NDV") vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in een scenario waarin de activa worden verkocht, wat leidt tot de afwikkeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de opname van andere verplichtingen voor hun maximale bedrag, dit alles netto na belastingen.

5 Met uitzondering van de EPRA NTA per aandeel die wordt gebruikt in de context van de Opschortende Voorwaarden die immers de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel betreft zoals berekend en gecommuniceerd door Cofinimmo in haar Q1 2025 resultaten.

6 Voor alle duidelijkheid de financiële parameters zoals door Aedifica gecommuniceerd houden wel rekening met het totale aantal uitstaande Aedifica-aandelen, en een dergelijke correctie is dus niet nodig aan de zijde van Aedifica. Voor redenen van leesbaarheid van dit verslag worden deze cijfers doorheen dit verslag afgerond tot twee decimalen.

7 Voor redenen van leesbaarheid van dit verslag worden deze cijfers doorheen dit verslag afgerond tot twee decimalen.

8 Tenzij uitdrukkelijk anders gesteld.

- Er zal zich vanaf de datum van de indiening van het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA bij toepassing van artikel 5 van het Overnamebesluit en tot aan de afsluiting van de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod geen Material Adverse Change voordien, waarbij onder Material Adverse Change wordt begrepen:
  - een daling van de slotkoers van de BEL20 index[1] met meer dan 15% ten opzichte van de slotkoers van de BEL20 index op de handelsdag voorafgaand aan de datum van indiening van het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit. Indien de Vennootschap niet beslist om het Voorgenomen Ruilbod in te trekken op een moment dat de slotkoers van de BEL-20 index lager is dan dit referentiepunt en de slotkoers vervolgens opnieuw boven dit niveau stijgt, zal de Vennootschap in een later stadium deze eerdere en tijdelijke daling van de BEL-20 index niet meer kunnen inroepen. Elke beslissing van de Vennootschap om het Voorgenomen Ruilbod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de BEL-20 index tijdelijk onder het referentiepunt is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van de Vennootschap om deze voorwaarde alsnog in te roepen en het Voorgenomen Ruilbod in te trekken, indien de slotkoers van de BEL-20 index, na een heropleving, opnieuw onder het referentiepunt zou dalen; en/of
  - een daling van de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index[2] met meer dan 15% ten opzichte van de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index op de handelsdag voorafgaand aan de datum van indiening van het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit. Indien de Vennootschap niet beslist om het Voorgenomen Ruilbod in te trekken op een moment dat de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index lager is dan het referentiepunt en de slotkoers vervolgens opnieuw boven dit niveau stijgt, zal de Vennootschap in een later stadium deze eerdere en tijdelijke daling van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index niet meer kunnen inroepen. Elke beslissing van de Vennootschap om het Voorgenomen Ruilbod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index tijdelijk onder het referentiepunt is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van de Vennootschap om deze voorwaarde alsnog in te roepen en het Voorgenomen Ruilbod in te trekken, indien de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index, na een heropleving, opnieuw onder het referentiepunt zou dalen; en/of
  - het zich voordoen van een feit, gebeurtenis of omstandigheid (met inbegrip van een geval van overmacht) dat, alleen of samen met enig ander feit, gebeurtenis of omstandigheid, resulteert of redelijkerwijs zou kunnen resulteren in (in dergelijke gevallen, zoals bepaald door een onafhankelijke expert) een negatieve impact van meer dan 10% van de EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo (i.e. EPRA NTA per aandeel niet lager dan EUR 85,12, berekend in overeenstemming met de methodologie toegepast in de laatste Q1 2025 resultaten van Cofinimmo per 31 maart 2025, in vergelijking met de EPRA NTA per aandeel zoals weergegeven in de resultaten van Cofinimmo per 31 maart 2025 (zijnde EUR 94,58).
- Onvoorwaardelijke goedkeuring van de voorgenomen concentratie (in een vereenvoudigde procedure of eerste fase) door de relevante regulatoire autoriteiten, met name de Belgische, Nederlandse en Duitse mededingingsautoriteiten; en
- Het bekomen van een beslissing van de Franse autoriteiten inzake buitenlandse directe investeringen ("FDI") (i) dat het Voorgenomen Ruilbod geen aanleiding geeft tot een investering die valt binnen de reikwijdte van de relevante FDI screening wetgeving of (ii) die het Voorgenomen Ruilbod goedkeurt op grond van de relevante FDI screening wetgeving.

---

[1] De benchmark beursindex van Euronext Brussels

[2] De FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index volgt Europese beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen (REITs) en vastgoedbedrijven en biedt een diverse representatie van de vastgoedmarkt in ontwikkelde landen in Europa, zowel geografisch als naar type vastgoed.

Shape the future
with confidence

Deze Opschortende Voorwaarden zijn bepaald in het uitsluitend voordeel van de Vennootschap, die zich in het Voorgenomen Ruilbod het recht zal voorbehouden om daarvan bij besluit van haar raad van bestuur, geheel of gedeeltelijk, afstand te doen. Ten laatste op de laatste dag van de (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod zal Aedifica bekend maken of de bovenstaande Opschortende Voorwaarden al dan niet vervuld zijn en, desgevallend, indien niet voldaan is aan enige van de hierboven vermelde Opschortende Voorwaarden, of zij daar al dan niet afstand van doet. Indien zij er op dat ogenblik afstand van doet, zal de (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod afgesloten worden en zal het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap vrijwillig heropend worden, teneinde te voldoen aan de vereiste ingevolge de Amerikaanse wetgeving dat het Voorgenomen Ruilbod alsdan nog voor minstens 5 (US) werkdagen moet worden opengesteld (waarbij de vrijwillige heropening als een openstelling van de (initiële) aanvaardingsperiode wordt beschouwd voor US doeleinden), voorgaande onverminderd het recht om nog geen afstand van de Opschortende Voorwaarden te doen en het Voorgenomen Ruilbod vrijwillig te verlengen.

De voorgenomen inbreng in natura bestaat uit de Cofinimmo Aandelen die door de aandeelhouders van Cofinimmo effectief zullen worden aangeboden aan de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod (de "Inbreng").

Op heden houdt de Vennootschap geen aandelen aan in Cofinimmo. De mate waarin de Vennootschap erin zal slagen de uitgegeven Cofinimmo Aandelen te verwerven middels het Voorgenomen Ruilbod zal bijgevolg volledig afhangen van de mate waarin de aandeelhouders van Cofinimmo op het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van de eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zullen ingaan.

In totaal zullen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele daaropvolgende Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen maximum 38.096.217 Cofinimmo Aandelen door middel van inbreng in natura in de Vennootschap worden ingebracht in ruil voor maximum 45.144.018 Nieuwe Aandelen (zoals hierna gedefinieerd) uitgegeven door de Vennootschap op basis van de Ruilverhouding (zoals hierna gedefinieerd).

Enige fracties van Nieuwe Aandelen die zouden moeten worden uitgegeven op basis van de Ruilverhouding aan een bepaalde Cofinimmo aandeelhouder (i.e., een houder van Cofinimmo Aandelen die in ruil voor zijn/haar Cofinimmo Aandelen een aantal Nieuwe Aandelen zou moeten krijgen dat niet slechts uit een natuurlijk getal bestaat en dus deels uit een fractie van een Nieuw Aandeel) die op het (initiële) Voorgenomen Ruilbod dan wel op eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen ingaat (de "Fracties van Nieuwe Aandelen"), zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende Cofinimmo aandeelhouder, maar zullen, samen met enige Nieuwe Aandelen die verschuldigd zouden zijn geweest aan US Non-QIBs ingevolge hun inbreng van Cofinimmo Aandelen in het Voorgenomen Ruilbod, opgenomen worden in de Dribbling Out (of alternatief - afhankelijk van het volume - Vendor Placement) bij de afsluiting van het (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod dan wel bij de afsluiting van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen.

Shape the future
with confidence

De voormelde Inbreng en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging van de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zal als één geheel ter goedkeuring worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap die zal worden gehouden op of omstreeks 11 juli 2025. Aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap zal tevens worden gevraagd een delegatie te verlenen aan enige twee leden van de raad van bestuur (samen handelend) om, onder meer, bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod (zijnde bij vervulling van - dan wel verzaking aan - alle Opschortende Voorwaarden) en desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen ingaan, het aantal Cofinimmo Aandelen dat door de aandeelhouders van Cofinimmo in het kader van het Voorgenomen Ruilbod werd aangeboden, vast te stellen en aldus de verwezenlijking van de kapitaalverhoging door inbreng in natura in de Vennootschap op die basis in één of meerdere keren overeenkomstig artikel 7:186 WVV vast te stellen en uit te voeren.

Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is, maar de Vennootschap er niet is in geslaagd om tijdens het Voorgenomen Ruilbod (met inbegrip van de eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) minstens 95% van de Cofinimmo Aandelen te verwerven[1], zal het kapitaal, in toepassing van artikel 7:181 WVV, slechts verhoogd worden met het bedrag van de geplaatste inschrijvingen

De waarde per Cofinimmo Aandeel dat door de aandeelhouders van Cofinimmo zal worden ingebracht in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, werd bepaald vertrekkend vanaf de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel per 31 maart 2025 van EUR 94,53, zoals door Cofinimmo gepubliceerd op 25 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten, waarbij:

(i) Cofinimmos's brutodividend over boekjaar 2024 van EUR 6,20 per aandeel (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 40), dat ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo van 14 mei 2025, op 19 mei 2025 van het Cofinimmo Aandeel werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 22 mei 2025 ("Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend"), werd afgetrokken; en

(ii) een (aangepaste) correctie wordt toegepast ten belope van -2,85%[2] op de door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerde waardering van haar kantorenportefeuille per 31 maart 2025 (zijnde een waardering van EUR 927 miljoen), leidend tot een correctie op de door Cofinimmo laatst gerapporteerde waarde van zijn kantorenportefeuille ten belope van EUR -26,5 miljoen of, anders gezegd, een correctie van EUR -0,69[2] per Cofinimmo Aandeel. Ter rechtvaardiging van deze correctie wordt onder andere rekening gehouden met de "Enterprise Value implied discount to GAV ratios" (de "Implied GAV Discount"), die het procentuele verschil inhoudt tussen:
   - de "Market Enterprise Value" (ondernemingswaarde), zijnde de marktkapitalisatie van de relevante onderneming, plus haar bruto financiële schuld, min haar liquide middelen en kasequivalenten (inclusief verhandelbare effecten), plus haar preferente aandelen, plus haar pensioenverplichtingen, plus haar minderheidsbelangen, min haar investeringen in geassocieerde deelnemingen; en

---

[1] Indien de Vennootschap na de aanvaardingsperiode in het kader van het Voorgenomen Ruilbod ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen aanhoudt en minstens 90% van de Cofinimmo Aandelen heeft verworven die voorwerp uitmaakten van het Voorgenomen Ruilbod (aangezien het Voorgenomen Ruilbod slaat op alle Cofinimmo Aandelen die door Cofinimmo werden uitgegeven zal deze laatste voorwaarde altijd vervuld zijn in het geval de Vennootschap na de aanvaardingsperiode 95% van de Cofinimmo Aandelen bezit), heeft de Vennootschap het recht en de intentie om, overeenkomstig artikel 7:82, §1 WVV en de artikelen 42 en 43 van het Overnamebesluit, de overblijvende Cofinimmo aandeelhouders te verplichten hun Cofinimmo Aandelen te ruilen tegen de aandelen in de Vennootschap tegen de Ruilverhouding.

[2] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt het in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.

- de "GAV" ("Gross Asset Value" of bruto(vastgoed)actiefwaarde), zijnde de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de relevante onderneming, waargenomen op een steekproef van bedrijven (toegelaten tot verhandeling op gereglementeerde markten) vergelijkbaar met Cofinimmo's kantorenportefeuille.

Op basis van het voorgaande en de aanpassingen beschreven in (i) en (ii) hierboven, werd de inbrengwaarde per Cofinimmo Aandeel aldus vastgesteld op EUR 87,64[1] (de "Inbrengwaarde").

De Uitgifteprijs werd bepaald vertrekkend vanuit de EPRA NTA van de Vennootschap per 31 maart 2025 van EUR 77,86[2], zoals door de Vennootschap gepubliceerd op 29 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten, waarbij Aedifica's brudodividend over boekjaar 2024 van EUR 3,90 per aandeel (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 35), dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025 ("Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend"), werd afgetrokken.[3]

Als vergoeding voor de inbreng van Cofinimmo Aandelen in haar kapitaal, zal de Vennootschap Nieuwe Aandelen uitgeven, zulks volgens de Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per ingebracht Cofinimmo Aandeel.

De EPRA NTA is een algemeen erkende financiële maatstaf die openbaar wordt gemaakt door zowel de Vennootschap als Cofinimmo, in overeenstemming met de richtlijnen van de European Public Real Estate Association. De Vennootschap beschouwt EPRA NTA als het meest gangbare en erkende waarderingsmodel voor het beoordelen van de marktwaarde van de netto activa van een vastgoedvennootschap.

Bij het evalueren van de relatieve waarde van de Vennootschap en Cofinimmo om de Ruilverhouding te bepalen, heeft de Vennootschap gekozen voor een sectorspecifieke benadering. Deze methode houdt effectief rekening met de unieke marktdynamiek en vooruitzichten van elk segment binnen de portefeuilles van Cofinimmo en de Vennootschap, met name gezondheidszorg voor beide entiteiten en kantoor- en distributienetwerken voor Cofinimmo.

De Vennootschap heeft de gerapporteerde EPRA NTA van zowel Cofinimmo als de Vennootschap voor de berekening van de Ruilverhouding als volgt aangepast:

"Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA" (dit is de totale Inbrengwaarde) is berekend door uit te gaan van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025:

(i) gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van in totaal EUR 236 miljoen; en

---

1 Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.
2 Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.
3 Deze aftrek vormt de toepassing van de mogelijkheid daartoe voorzien in artikel 26, § 2, 2°, tweede lid GVV-Wet. De aftrek wordt toegepast omdat de algemene vergadering van de Vennootschap, gepland op 13 mei 2025, naar verwachting zal besluiten om Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 per bestaand aandeel voor het boekjaar 2024 toe te kennen. De uitbetaling van dit dividend zal naar verwachting plaatsvinden op 20 mei 2025, dus in ieder geval vóór de verwachte betalingsdatum in het kader van het Voorgenomen Ruilbod. Dientengevolge zullen de Nieuwe Aandelen slechts delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2025.

(ii) rekening houdend met een korting van 2,85%[1] die door de Vennootschap werd toegepast op de door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerde waardering van haar kantorenportefeuille per 31 maart 2025 (zijnde een waardering van EUR 927 miljoen), die de Vennootschap heeft bepaald mede op basis van de Implied GAV Discount waargenomen op de Referentiegroep voor Cofinimmo's Kantoorportefeuille, en die een correctie van EUR -26,5 miljoen op de laatst gerapporteerde kantorenportefeuille van Cofinimmo inhoudt ("Cofinimmo's GAV Aanpassing").

Op basis van het bovenstaande is in onderstaande tabel Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA uiteengezet:

	EUR miljoen
Cofinimmo's EPRA NTA per 31 maart 2025	3.601
(-) Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(236)
(-) Cofinimmo's GAV Aanpassing	(26,9)
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	3.339
(/)Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor Cofinimmo per 31 maart 2025 (EUR miljoen)	38,1
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Inbrengwaarde)	87,64

"Aedifica's Aangepaste EPRA NTA" (dit is de totale Uitgifteprijs) is berekend door uit te gaan van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, en wordt uiteengezet in onderstaande tabel:

	EUR miljoen
Aedifica's EPRA NTA per 31 maart 2025	3.702
(-)Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(185)
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	3.517
(/)Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor de Vennootschap per 31 maart 2025 (mm)	47,6
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Uitgifteprijs)	73,96

Vervolgens werd de Ruilverhouding vastgesteld door Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (zijnde de Inbrengwaarde) (uitgaande van 38.096.217, het laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor Cofinimmo per 31 maart 2025) te delen door Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (zijnde de Uitgifteprijs) (uitgaande van 47.550.119, het laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor de Vennootschap per 31 maart 2025).

Inbrengwaarde - Cofinimmo (EUR)	87,64
(/) Uitgifteprijs - de Vennootschap (EUR)	73,96
Ruilverhouding	1,185

[1] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt deze in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.

Shape the future
with confidence

Bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod (zijnde bij vervulling van - dan wel verzaking aan - alle Opschortende Voorwaarden) zal het bedrag waarmee het kapitaal van de Vennootschap (desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod ingaan) zal worden verhoogd, bekomen worden door het aantal Nieuwe Aandelen te vermenigvuldigden met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen (d.i. om redenen van leesbaarheid, afgerond, EUR 26,39 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle bestaande aandelen van de Vennootschap en alle Nieuwe Aandelen zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Rekening houdend met het totaal aantal Cofinimmo Aandelen die het voorwerp uitmaken van het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, zullen er volgens voornoemde Ruilverhouding maximum 45.144.018 Nieuwe Aandelen van de Vennootschap worden uitgegeven naar aanleiding van de inbreng in natura in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen.

Het aantal effectief uit te geven Nieuw Aandelen zal afhankelijk zijn van het aantal Cofinimmo Aandelen dat tijdens de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, dan wel, ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening daarvan, tijdens bijkomende aanvaardingsperiode(s), op het Voorgenomen Ruilbod worden ingebracht.

Het verschil tussen de verhoging van het kapitaal en de totale Inbrengwaarde zal worden vermeld als een beschikbare uitgiftepremie op één of meer afzonderlijke rekeningen "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans.

Rekening houdend met:

(i) de Uitgifteprijs per Aedifica Aandeel van EUR 73,96[1];

(ii) de Ruilverhouding van 1,185;

(iii) de Opschortende Voorwaarden, en met name het daarin opgenomen minimum aantal Cofinimmo Aandelen die in het kader van het Voorgenomen Ruilbod dienen te worden ingebracht opdat deze succesvol zou zijn; en

(iv) het totaal aantal 38.096.217 Cofinimmo Aandelen die het voorwerp uitmaken van het Voorgenomen Ruilbod

[1] Voor redenen van leesbaarheid afgerond tot op twee decimalen.

zouden er, ten gevolge van de voorgenomen Inbreng en de kapitaalverhoging die voortvloeit uit een succesvol Voorgenomen Ruilbod (rekening houdend met de Opschortende Voorwaarden) met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, minimaal 22.572.011 Nieuwe Aandelen (met een totale Uitgifteprijs van EUR 1. 669.373.590,67) en maximaal 45.144.018 Nieuwe Aandelen (met een totale Uitgifteprijs van EUR 3. 338.746.885,52) worden uitgegeven, en zal het kapitaal van de Vennootschap minimaal worden verhoogd met EUR 595.625.346,30 (naar boven tot op de eurocent afgerond) (waarbij het saldo van EUR 1. 073.748.244,37 als uitgiftepremie zal worden geboekt) en maximaal worden verhoogd met EUR 1.191.250.587,04 (naar boven tot op de eurocent afgerond) (waarbij het saldo van EUR 2.147.496.298,48 als uitgiftepremie zal worden geboekt). Na de kapitaalverhoging zal het kapitaal van de Vennootschap (exclusief uitgiftepremie) minimaal EUR 1.850.367.606,33 bedragen en minimaal worden vertegenwoordigd door 70.122.130 aandelen, en maximaal EUR 2.445.992.847,07 bedragen en maximaal worden vertegenwoordigd door 92.694.137 aandelen. Het aantal effectief uit te geven Nieuwe Aandelen zal dus afhankelijk zijn van het aantal aandeelhouders van Cofinimmo die tijdens de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, dan wel, ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening daarvan, tijdens bijkomende aanvaardingsperiode(s), op het Voorgenomen Ruilbod ingaan. De kapitaalverhoging kan desgevallend dan ook in één of meerdere keren overeenkomstig artikel 7:186 WVV worden vastgesteld en uitgevoerd.

In het licht van de Belgische wetgeving inzake openbare overnamebiedingen[1], zal de raad van bestuur tevens een prospectus voorbereiden met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod (het "Prospectus"). Het Prospectus zal overeenkomstig artikel 5 io artikel 6 van het Overnamebesluit bij de FSMA ter goedkeuring worden ingediend op of kort na de datum van goedkeuring van de voorgestelde Kapitaalverhoging door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap.

Overeenkomstig artikel 26, §2, 2°, eerste lid GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de Vennootschap vastgelegd op 31 maart 2025, zijnde minder dan vier maanden vóór 1 mei 2025 (d.i. de datum waarop de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit door de Vennootschap werd gepubliceerd). Voor doeleinden van het Voorgenomen Ruilbod, waarbij (i) een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap een ruilbod uitbrengt op een andere openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, en (ii) de buitengewone algemene vergadering van de bieder om goedkeuring van de Kapitaalverhoging dient te worden gevraagd, alvorens bij toepassing van artikel 5 van het Overnamebesluit een ruilbod ter kennis te geven, dient "inbrengovereenkomst" in de zin van artikel 26, §2, 2°, eerste lid GVV-Wet volgens de Vennootschap te worden gelezen als "de datum waarop de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit door de Vennootschap werd gepubliceerd".

Vervolgens wordt in artikel 26, §2, 2°, tweede lid GVV-Wet verduidelijkt dat het voor de toepassing van het eerste lid is toegestaan om van het bedrag dat aldus wordt bekomen een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

---

[1] De Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, *BS* 26 april 2007, zoals gewijzigd (de "Overnamewet") en het Overnamebesluit.

Shape the future
with confidence

Artikel 26, §2 van de GVV-Wet bepaalt de minimum uitgifteprijs waaraan de Nieuwe Aandelen uitgegeven in het kader van het Voorgenomen Ruilbod dienen te voldoen (en dus impliciet ook de Ruilverhouding), waarbij voor de bepaling van één van de twee parameters wordt verwezen naar "de datum van de inbrengovereenkomst" als referentiedatum om de minimum uitgifteprijs te bepalen van de uit te geven Nieuwe Aandelen.

In het geval van een openbaar overnamebod is er strikt gezien geen "inbrengovereenkomst". Voor de doeleinden van §2 van artikel 26 van de GVV-Wet dient de openbaarmaking, overeenkomstig artikel 8, §1 Overnamebesluit (waarbij de Vennootschap de intentie heeft geuit om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen) in casu gelijkgesteld te worden met een "inbrengovereenkomst", gezien op dat moment ook de uitgifteprijs en dus Ruilverhouding vastgelegd en meegedeeld werden.

Aldus (i) is de maximale termijn van vier maanden zoals bepaald in artikel 26, §2, 3° GVV-Wet niet van toepassing in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en (ii) laat dit toe de Uitgifteprijs en Ruilverhouding die onderliggend zijn aan het Voorgenomen Ruilbod vast te leggen op het moment van openbaarmaking van het Voorgenomen Ruilbod, op basis van de op dat moment meest recente financiële informatie (naar analogie met de praktijk van de FSMA om bij verplichte overnamebiedingen toe te staan dat de gemiddelde beurskoers voorafgaand aan de Aankondiging van het Voorgenomen Ruilbod (i.e. het ogenblik van de uiting van het voornemen om het Voorgenomen Ruilbod te doen) als referentiepunt wordt gebruikt voor de toepassing van artikel 53 van het Overnamebesluit in plaats van de gemiddelde beurskoers voorafgaand aan het tijdstip waarop de biedplicht formeel juridisch op de bieder komt te rusten). Deze redenering is ook naar analogie met de situatie bij fusies en splitsingen, waar de GVV-Wet (artikel 26, §3) expliciet de datum van het verrichtingsvoorstel gelijkstelt met de datum van de inbrengovereenkomst.

Een openbaar overnamebod wordt per definitie gericht tot alle aandeelhouders van de doelvennootschap op het moment dat het overnamebod open is voor aanvaarding. Met uitzondering van BlackRock Inc, die, volgens de transparantiemelding die door Cofinimmo overeenkomstig de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen op haar website werden gepubliceerd, op 23 mei 2025 5,42% van de Cofinimmo Aandelen aanhield, is de specifieke identiteit van de overige aandeelhouders van Cofinimmo niet gekend aan Aedifica. Voor doeleinden van artikel 26, § 2, 1° GVV-Wet worden de inbrengers in dit verslag aldus geïdentificeerd als zijnde de Cofinimmo aandeelhouders die het Voorgenomen Ruilbod zullen aanvaarden, alsook desgevallend de Cofinimmo aandeelhouders wiens Cofinimmo Aandelen van rechtswege zouden overgaan op Aedifica in het kader van een eventueel Uitkoopbod volgend op het Voorgenomen Ruilbod.

De EPRA NTA van het aandeel van de Vennootschap per 31 maart 2025, zoals op 29 april 2025 gepubliceerd in de Q1 2025 resultaten van de Vennootschap, overeenkomstig artikel 26, §2, 2°, tweede lid van de GVV-Wet aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 per bestaand aandeel, bedroeg EUR 73,96, terwijl de gemiddelde slotkoers van het aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 1 mei 2025 (zijnde EUR 64,17), overeenkomstig artikel 26, §2, 2°, tweede lid van de GVV-Wet aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 per bestaand aandeel, EUR 60,27 bedroeg. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van EUR 73,96 in overeenstemming met de GVV-Wet.

Met toepassing van artikel 48 GVV-Wet dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) gehouden activa zoals bedoeld in artikel 47, §1 GVV-Wet, door de deskundige(n) te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de relevante activa en voor zover de deskundige(n) bevestig(t)(en) dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

Shape the future
with confidence

In het kader van een ruilbod, zoals het Voorgenomen Ruilbod, is, voor doeleinde van bovenstaande, het relevante referentiepunt volgens de Vennootschap het ogenblik van de publicatie door de Vennootschap, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, van de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen en met het oog daarop tot uitgifte van de Nieuwe Aandelen over te gaan (in plaats van het ogenblik waarop Nieuwe Aandelen worden uitgegeven of de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt wordt aangevraagd).

De laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van de activa, is deze per 31 maart 2025 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 4 maanden op het ogenblik van de publicatie, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, door de Vennootschap van de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen en met het oog daarop tot uitgifte van de Nieuwe Aandelen over te gaan). Bijgevolg werd, in het kader van voorliggend Voorgenomen Ruilbod en de daaruit voortvloeiende mogelijke uitgifte, en toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, van nieuwe aandelen, aan de waarderingsdeskundigen van de Vennootschap gevraagd om te bevestigen dat de onderliggende assumpties van de waardering niet zijn veranderd. De waarderingsdeskundigen van de Vennootschap hebben op 2 mei 2025 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, in zoverre noodzakelijk, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de (principiële beslissing tot) uitgifte van de nieuwe aandelen.

Belang van de voorgenomen transactie

Het bestuursorgaan van de inbrenggenietende vennootschap is van oordeel dat deze inbreng in natura van belang is omwille van volgende redenen:

"Door de transactie wordt de portefeuille van Aedifica in zijn bestaande kernmarkten gecombineerd met die van Cofinimmo (België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland), wordt Aedifica's aanwezigheid in Spanje vergroot en wordt vaste voet aan de grond verkregen in Frankrijk en Italië.

Verwacht wordt dat de gecombineerde portefeuille het huurdersprofiel verder zal diversifiëren, waarbij het gewicht van de top-10 huurders zal afnemen van ongeveer 47%[1] bij de Vennootschap tot ongeveer 43%[2] in de gecombineerde groep.

De verbeterde omvang van de gecombineerde groep, met een GAV van EUR 12,1 miljard[3] en een vrij verhandelbare marktkapitalisatie die EUR 5,8 miljard[4] overstijgt, zal de strategische positionering van de groep versterken en zijn verhaal op de kapitaalmarkten verbeteren.

De aandeelhouders van de Vennootschap zullen blijven profiteren van een sterke kapitaalstructuur, onder een robuuste financiële structuur en gebalanceerd schuldenprofiel, met een potentieel pad naar een positieve kredietrating-actie door S&P.

Door de combinatie zullen de aandeelhouders van de Vennootschap profiteren van operationele synergieën, die naar verwachting zullen leiden tot een mid-single digit toename van de EPRA-winst per aandeel.

---

1 Zoals gepubliceerd door de Vennootschap op 29 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten.
2 Gebaseerd op de gecombineerde contractuele huren van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
3 Gebaseerd op de gecombineerde gerapporteerde GAV van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
4 Gecombineerde marktkapitalisatie van de Vennootschap en Cofinimmo op basis van FactSet-gegevens op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd.

In het geval van een ratingverhoging door S&P van "BBB" naar "BBB+", zou de gecombineerde entiteit kunnen profiteren van het verkrijgen van financiering onder gunstigere voorwaarden, in het bijzonder op de obligatiemarkt. Dit zou de aandeelhouders van de Vennootschap in staat stellen hun voordeel te doen met de financiële synergieën, bijkomend op de operationele synergieën.

Tot slot zal de verwachte groei van de EPRA winst per aandeel extra ruimte creëren om toekomstige dividenduitkeringen aan de aandeelhouders van de Vennootschap te verhogen, terwijl een duurzame pay-out-ratio van de geconsolideerde EPRA winst gehandhaafd blijft."

Gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders

Met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen, heeft het bestuursorgaan de uitgifteprijs verantwoord en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omschreven in zijn verslag opgesteld overeenkomstig artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het exacte aantal Cofinimmo Aandelen dat zal worden ingebracht (en dus het aantal Nieuwe Aandelen in de Vennootschap dat in ruil zal worden uitgegeven) hangt af van de graad van aanvaarding van het Voorgenomen Ruilbod door de aandeelhouders van Cofinimmo.

Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is maar slechts het minimum aantal Cofinimmo Aandelen (d.i. 50% + 1 van de Cofinimmo Aandelen) in het kader van het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zouden worden ingebracht (onverminderd de mogelijkheid van de Vennootschap om afstand te doen van de opschortende voorwaarde inzake de minimum aanvaardingsdrempel), zullen er in totaal 22.572.011 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven. Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is en (uiteindelijk) alle Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zouden worden ingebracht, zullen er in totaal 45.144.018 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven.

Onderstaande tabel toont, op basis van het minimale scenario (inbreng van 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen, zijnde 19.048.110 Cofinimmo Aandelen) en het maximale scenario (inbreng van 100% van de Cofinimmo Aandelen, zijnde 38.096.217 Cofinimmo Aandelen) de verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing), die een bestaande aandeelhouder van de Vennootschap die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen had, ondergaat voor wat betreft het boekjaar 2025 en volgende, indien het Voorgenomen Ruilbod (desgevallend na eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) succesvol is.

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1%
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen (minimale scenario)	0,68%
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen (maximale scenario)	0,51%

Ingevolge de aannames en vooruitzichten waarmee rekening werd gehouden om de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen te bepalen, zal de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het kader van het Voorgenomen Ruilbod, niet leiden tot een financiële verwatering ten opzichte van de nettowaarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

Shape the future
with confidence

Momenteel bedraagt de roerende voorheffing op dividenden uitgekeerd door de Vennootschap slechts 15% gezien de Vennootschap een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is die meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille in "kwalificerend" (residentieel in de Europese Economische Ruimte gelegen) "zorgvastgoed" investeert en waarbij zij zich kan beroepen op de zgn. "grandfathering" voorzien in artikel 545 van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen '92, waardoor het zorgvastgoed dat de Vennootschap aanhoudt in het Verenigd Koninkrijk onder voorwaarden nog steeds wordt beschouwd als gelegen in de Europese Economische Ruimte, tot 31 december 2025.

Zoals eerder door de Vennootschap aangegeven, zal de ratio van "kwalificerend zorgvastgoed" vanaf 1 januari 2026 onder de 80%-drempel dalen, omdat een belangrijk deel van het zorgvastgoed van Aedifica zich in het Verenigd Koninkrijk (ca. 20%) bevindt en dat vastgoed door het verstrijken per 31 december 2025 van de zgn. "grandfathering" niet meer in aanmerking zal komen als "kwalificerend zorgvastgoed".

Voor dividenden betaalbaar in 2026 zal dus niet langer het verlaagde tarief van 15% roerende voorheffing toepassing vinden maar het gewone tarief van 30%.

Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is, zal dit, in het licht van de samenstelling van de portefeuille van Cofinimmo die evenmin aan die voorwaarde voldoet, niet tot gevolg hebben dat vooralsnog opnieuw meer dan 80% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Vennootschap en Cofinimmo in "kwalificerend" residentieel Europees "zorgvastgoed" aangehouden zou worden.

Het Voorgenomen Ruilbod wijzigt dus niets wat het toepasselijke tarief inzake de roerende voorheffing betreft voor dividenden betaalbaar door de Vennootschap in 2026.

Shape the future
with confidence

3. Toegekende werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng

Als vergoeding voor de inbreng van Cofinimmo Aandelen in haar kapitaal, zal de Vennootschap Nieuwe Aandelen uitgeven, zulks volgens de Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per ingebracht Cofinimmo Aandeel.

Het bestuursorgaan stelt voor om de inbreng te vergoeden voor een bedrag van maximum EUR 3.338.746.885,52 door uitgifte van maximum 45.144.018 nieuwe aandelen zonder nominale waarde.

De Nieuwe Aandelen zullen gewone aandelen zijn die worden uitgegeven door de Vennootschap en worden gecreëerd onder Belgisch recht. Zij zullen dezelfde vermogens- en lidmaatschapsrechten hebben als de reeds bestaande aandelen van de Vennootschap. Zij zullen delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2025 en zullen worden uitgegeven met coupons nr. 36[1] en volgende aangehecht. Vanaf de eigenlijke uitgifte van de Nieuwe Aandelen (verwacht midden oktober 2025 voor de initiële aanvaardingsperiode, en mogelijk ook later ingevolge eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) zullen zowel de bestaande aandelen als de Nieuwe Aandelen worden verhandeld met coupon nr. 36 en volgende aangehecht en dus dezelfde dividendrechten hebben.

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend.

[1] Coupon nr. 35 vertegenwoordigde Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025.

Shape the future
with confidence

4. Conclusies van de Commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap Aedifica

Overeenkomstig artikels 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna « WVV »), brengen wij hierna aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap Aedifica (hierna de « Vennootschap ») onze conclusies uit in het kader van onze opdracht als Commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 17 april 2025.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie « Verantwoordelijkheden van de Commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen ».

Inzake de inbreng in natura

Overeenkomstig artikel 7:197 WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het verslag van het bestuursorgaan ontvangen op datum van 4 juni 2025, onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- de beschrijving van de in te brengen bestanddelen
- de toegepaste waardering
- de daartoe aangewende methodes van waardering.

Tevens concluderen wij dat de waarden waartoe de weerhouden methoden van waardering voor de inbreng in natura leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen die in het verslag van het bestuursorgaan worden vermeld, in voorkomend geval, met verhoogd met de uitgiftepremie.

De realisatie van de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura van de Cofinimmo Aandelen, is onderhevig aan de realisatie van de opschortende voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 2.3 van huidig verslag en om deze reden is geen ontwerp van notariële akte beschikbaar op datum van ondertekening van huidig verslag.

Shape the future
with confidence

De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 1,185 nieuwe aandelen van de Vennootschap per aandeel uitgegeven door Cofinimmo in het kader van het voorgenomen ruilbod. Bijgevolg bestaat de totale werkelijke vergoeding uit maximum 45.144.018 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde, en hangt samen met de keuze van de aandeelhouders van Cofinimmo om gebruik te maken van het voorgenomen ruilbod van Aedifica nv op alle aandelen uitgegeven door Cofinimmo in ruil voor nieuwe aandelen van Aedifica nv. Rekening houdend met de totale waarde van de inbreng, zal een bedrag van maximum EUR 1.191.250.587,04 ingeschreven worden als kapitaal (waarbij het saldo van maximaal EUR 2.147.496.298,48 als uitgiftepremie zal worden geboekt). De nieuwe aandelen, met coupon nr. 36[1] aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2025.

Inzake de uitgifte van aandelen

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan, hetgeen is opgesteld in overeenstemming met artikel 7:179 WVV, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn in al hun significante aspecten, om de algemene vergadering die over de voorgestelde verrichting moet stemmen voor te lichten.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, met inbegrip van de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is (« no fairness opinion »).

Overige aangelegenheid

Omwille van aanpassingen aan het voorgenomen ruilbod, vervangt het huidig verslag het reeds eerder getekende verslag op datum van 5 mei 2025.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de inbreng in natura

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de Vennootschap;
- de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en
- het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de uitgifte van aandelen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- de verantwoording van de uitgifteprijs; en

---

[1] Coupon nr. 35 vertegenwoordigde Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025.

Shape the future
with confidence

- de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de inbreng in natura

De Commissaris is verantwoordelijk voor:

- het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;
- het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethodes;
- de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en
- het vermelden van de werkelijke vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de uitgifte van aandelen

De Commissaris is verantwoordelijk voor:

- de beoordeling of de financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikels 7:197 en 7:179 WVV in het kader van de kapitaalverhoging van de naamloze vennootschap Aedifica door middel van een inbreng in natura en de uitgifte van nieuwe aandelen en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Brussel, 4 juni 2025

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans (Signature)
Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature)
Date: 2025.06.04 17:02:54 +02'00'

Christophe Boschmans*
Partner
*Handelend in naam van een bv

25CBO0256

SUBJECT TO CERTAIN EXCEPTIONS, THIS DOCUMENT AND THE INFORMATION CONTAINED HEREIN IS NOT FOR RELEASE, PUBLICATION, DISTRIBUTION OR DISCLOSURE OTHERWISE, WHETHER DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN WHOLE OR IN PART, IN OR INTO THE UNITED STATES, AUSTRALIA, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NEW ZEALAND, SWITZERLAND, SOUTH AFRICA, THE UNITED KINGDOM OR ANY OTHER STATE OR JURISDICTION WHERE TO DO SO WOULD CONSTITUTE A VIOLATION OF THE LAWS OF THAT JURISDICTION OR WOULD REQUIRE ADDITIONAL DOCUMENTS TO BE COMPLETED OR REGISTERED, OR REQUIRE ANY MEASURE TO BE UNDERTAKEN IN ADDITION TO THE REQUIREMENTS UNDER BELGIAN LAW.

THIS DOCUMENT DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER, OR ANY SOLICITATION OF ANY OFFER, TO BUY OR SUBSCRIBE FOR ANY SECURITIES IN AEDIFICA OR COFINIMMO.

ANY OFFER WILL BE MADE ONLY IN COMPLIANCE WITH THE BELGIAN TAKEOVER ACT AND THE BELGIAN TAKEOVER DECREE (EACH AS DEFINED HEREIN), AND BY MEANS OF A PROSPECTUS TO BE APPROVED BY THE FSMA PURSUANT TO THE TAKEOVER DECREE AND SUBJECT TO THE TERMS AND CONDITIONS TO BE SET OUT THEREIN.

ONDER VOORBEHOUD VAN BEPAALDE UITZONDERINGEN IS DIT DOCUMENT EN DE ERIN VERVATTE INFORMATIE NIET BESTEMD VOOR VRIJGAVE, PUBLICATIE, VERSPREIDING OF OPENBAARMAKING ANDERSZINS, ZIJ HET DIRECT OF INDIRECT, GEHEEL OF GEDEELTELIJK, IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN, AUSTRALIË, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NIEUW-ZEELAND, ZWITSERLAND, ZUID-AFRIKA, HET VERENIGD KONINKRIJK OF ENIGE ANDERE STAAT OF RECHTSGEBIED WAAR DIT EEN OVERTREDING VAN DE WETTEN VAN DAT RECHTSGEBIED ZOU UITMAKEN OF ZOU VEREISEN DAT BIJKOMENDE DOCUMENTEN WORDEN INGEVULD OF GEREGISTREERD, OF ZOU VEREISEN DAT ENIGE MAATREGEL WORDT GENOMEN BOVENOP DE VEREISTEN ONDER DE BELGISCHE WETGEVING.

DIT DOCUMENT VORMT GEEN AANBOD OF VERZOEK TOT HET DOEN VAN EEN AANBOD OM EFFECTEN VAN AEDIFICA OF COFINIMMO TE KOPEN OF DAAROP IN TE SCHRIJVEN.

ELK AANBOD ZAL ALLEEN WORDEN GEDAAN IN OVEREENSTEMMING MET DE OVERNAMEWET EN HET OVERNAMEBESLUIT (ELK ZOALS HIERIN GEDEFINIEERD), EN DOOR MIDDEL VAN EEN PROSPECTUS DAT MOET WORDEN GOEDGEKEURD DOOR DE FSMA IN OVEREENSTEMMING MET HET OVERNAMEBESLUIT EN ONDER VOORBEHOUD VAN DE VOORWAARDEN DIE DAARIN ZULLEN WORDEN OPGENOMEN.

AEDIFICA

Naamloze Vennootschap

Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel

Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)

("**Aedifica**" of de "**Vennootschap**")

IMPORTANT NOTICE

This document and the information it contains are provided to you in accordance with the requirements of Belgian law and only in your capacity as a shareholder of Aedifica for the purpose of exercising your voting rights in Aedifica and in no other capacity, and may not be used or relied upon for any other purpose or for any other decision, including an investment decision to acquire, buy, subscribe for, sell or exchange securities (or any offer or solicitation of an offer to do so).

This document does not constitute an offer to acquire, buy, subscribe for, sell or exchange securities

(or the solicitation of an offer to acquire, buy, subscribe for, sell or exchange securities) in or from the United States, Australia, Canada, Hong Kong, Japan, New Zealand, Switzerland, South Africa, the United Kingdom or any other jurisdiction where it would constitute a violation of the laws of such jurisdiction, and no such offer (or solicitation) may be made in any such jurisdiction. Any failure to comply with this restriction may constitute a violation of US, Australian, Canadian, Hong Kong, Japanese, South African, Swiss, UK, New Zealand or other applicable securities law. Any persons reading this announcement should inform themselves of and observe any such restrictions.

The securities discussed herein have not been, and will not be, registered under the US Securities Act of 1933, as amended (the "**US Securities Act**") or the securities laws of any state of the United States, and may not be offered, sold or delivered, directly or indirectly, in or into the United States without registration, except pursuant to an applicable exemption from, or in a transaction not subject to, the registration requirements of the US Securities Act and in compliance with any applicable state and other securities laws of the United States. There will be no public offering of securities in the United States.

In the United Kingdom, this document is being communicated only to persons who are (i) existing members or creditors of Aedifica or other persons falling within Article 43 of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, or (ii) any other person to whom an invitation or inducement to engage in investment activity (within the meaning of section 21 of the Financial Services and Markets Act 2000, as amended) may otherwise lawfully be communicated or caused to be communicated.

This document and the information contained herein are intended solely for the recipient of this document and the publication, distribution, transmission, forwarding or transmission of this document or the information contained herein to any other person may violate the US Securities Act or other applicable laws.

The Proposed Exchange Offer (as defined and as further described herein), if and when made, will be made for all of the issued and outstanding shares of Cofinimmo, which is a public regulated real estate company in the form of a public limited liability company under Belgian law, and will be subject to Belgian disclosure and procedural requirements. The Proposed Exchange Offer will be made to Cofinimmo shareholders in the United States in compliance with the applicable US tender offer rules under the US Securities Exchange Act of 1934, as amended (the "**US Exchange Act**"), and otherwise in accordance with the requirements of Belgian law. Accordingly, the Proposed Exchange Offer will be subject to disclosure and other procedural requirements, including with respect to withdrawal rights, the proposed timetable, settlement procedures and timing of payments that are different from those applicable under US domestic tender offer law and practice. The financial information included in this document or to be included in the prospectus for the Proposed Exchange Offer has been prepared in accordance with (EU) IFRS, and will not have been prepared in accordance with US GAAP, or derived therefrom, and may therefore differ from, and not be comparable with, financial information of US companies.

Aedifica and Cofinimmo and their respective affiliates or brokers (acting as agents for Aedifica, Cofinimmo or their affiliates, as applicable) may from time to time, and other than pursuant to the Proposed Exchange Offer, directly or indirectly, purchase, or arrange to purchase outside the United

States, shares in Cofinimmo or any securities that are convertible into, exchangeable for or exercisable for such shares before or during the period in which the Proposed Exchange Offer remains open for acceptance, to the extent permitted by, and in compliance with, Rule 14e-5 under the US Exchange Act. Any such purchases may occur either in the open market at prevailing prices or in private transactions at negotiated prices. To the extent required in Belgium, any information about such purchases will be made public in Belgium in the manner required by Belgian law. To the extent information about such purchases or arrangements to purchase is made public in Belgium, such information will be disclosed by means of a press release or other means reasonably calculated to inform persons in the United States of such information. In addition, affiliates of the financial adviser to Aedifica may engage in ordinary course trading activities in securities of Cofinimmo, which may include purchases or arrangements to purchase such securities.

Neither the US Securities and Exchange Commission nor any US state securities commission has approved or disapproved of the Proposed Exchange Offer, passed upon the merits or fairness of the Proposed Exchange Offer, or determined if this document, the prospectus or other Proposed Exchange Offer documents are accurate or complete. Any representation to the contrary is a criminal offence in the United States.

The Proposed Exchange Offer, if consummated, may have consequences under US federal income tax and applicable US state and local, as well as non-US, tax laws for Cofinimmo shareholders. Each Cofinimmo shareholder is urged to consult his or her independent professional adviser regarding the tax consequences of the Proposed Exchange Offer.

It may not be possible for Cofinimmo shareholders in the United States to effect service of process within the United States upon Aedifica, Cofinimmo, or their respective officers or directors, some or all of which may reside outside the United States, or to enforce against any of them judgments of the United States courts predicated upon the civil liability provisions of the federal securities laws of the United States or other US law. It may not be possible to bring an action against Aedifica, Cofinimmo, or their respective officers or directors (as applicable), in a non-US court for violations of US law, including the US securities laws. Further, it may be difficult to compel a non-US company and its affiliates to subject themselves to a US court's judgement. In addition, it may be difficult to enforce in Belgium original actions, or actions for the enforcement of judgments of US courts, based on the civil liability provisions of the US federal securities laws.

The securities mentioned herein may not be publicly offered, directly or indirectly, in Switzerland within the meaning of the Swiss Financial Services Act ("**FinSA**") (unless in circumstances falling within article 36 of the FinSA), and no application has been made or will be made to admit the securities to trading on any trading venue (i.e., exchange or multilateral trading facility) in Switzerland. Neither this document nor the prospectus or any other offering or marketing material relating to the Proposed Exchange Offer or the securities constitutes a prospectus within the meaning of the FinSA, and neither this document nor the prospectus or any other offering or marketing material relating to the Proposed Exchange Offer or the securities may be publicly distributed or otherwise made publicly available in Switzerland.

Neither this document nor the prospectus or any other offering or marketing material relating to the

Proposed Exchange Offer or the securities has been or will be filed with or approved by any Swiss regulatory authority. In particular, the prospectus will not be reviewed or approved by a Swiss reviewing body (*Prüfstelle*) pursuant to article 51 of the FinSA and does not comply with the disclosure requirements applicable to a prospectus within the meaning of article 35 of the FinSA.

BELANGRIJKE MEDEDELING

Dit document en de informatie die het bevat, worden u verstrekt in overeenstemming met de vereisten van de Belgische wetgeving en alleen in uw hoedanigheid als aandeelhouder van de Vennootschap met het oog op de uitoefening van uw stemrechten in de Vennootschap en in geen enkele andere hoedanigheid, en mag niet worden gebruikt of waarop niet mag worden vertrouwd voor enig ander doel of voor enige andere beslissing, met inbegrip van een beleggingsbeslissing om effecten te verwerven, te kopen, erop in te schrijven, te verkopen of te ruilen (of enig aanbod of verzoek tot een aanbod om dit te doen).

Dit document vormt geen aanbod om effecten te verwerven, te kopen, erop in te schrijven, te verkopen of te ruilen (of een verzoek tot het doen van een aanbod om effecten te verwerven, te kopen, erop in te schrijven, te verkopen of te ruilen) in of vanuit de Verenigde Staten, Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zwitserland, Zuid-Afrika, het Verenigd Koninkrijk of enig ander rechtsgebied waar dit een schending van de wetten van een dergelijk rechtsgebied zou vormen, en een dergelijk aanbod (of verzoek) mag niet worden gedaan in een dergelijk rechtsgebied. Elke niet-naleving van deze beperking kan een schending vormen van de effectenwetgeving van de Verenigde Staten, Australië, Canada, Hongkong, Japan, Zuid-Afrika, Zwitserland, het Verenigd Koninkrijk, Nieuw-Zeeland of andere toepasselijke wetgeving. Alle personen die deze aankondiging lezen, dienen zich op de hoogte te stellen van dergelijke beperkingen en deze na te leven.

De hierin besproken effecten zijn niet, en zullen niet worden, geregistreerd onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd ("**US Securities Act**"), of de effectenwetgeving van enige staat van de Verenigde Staten, en mogen niet, direct of indirect, worden aangeboden, verkocht of geleverd in of aan de Verenigde Staten zonder registratie, behalve krachtens een toepasselijke vrijstelling van, of in een transactie die niet is onderworpen aan, de registratievereisten van de US Securities Act en in overeenstemming met enige toepasselijke staats- en andere effectenwetgeving van de Verenigde Staten. Er zal geen openbare aanbieding van effecten plaatsvinden in de Verenigde Staten.

in het Verenigd Koninkrijk mag dit document uitsluitend worden gecommuniceerd aan of geraadpleegd worden door personen die (i) bestaande aandeelhouders of schuldeisers van de Vennootschap zijn of andere personen die vallen onder artikel 43 van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) order 2005, of (ii) enige andere persoon aan wie anderszins rechtmatig een uitnodiging of aansporing tot het aangaan van een beleggingsactiviteit (in de zin van sectie 21 van de Financial Services and Markets Act 2000, zoals gewijzigd) mag worden gecommuniceerd of mag gecommuniceerd laten worden.

Dit document en de hierin opgenomen informatie zijn uitsluitend bestemd voor de ontvanger van dit document en de publicatie, verspreiding, overdracht, doorgifte of verstrekking van dit document of de hierin opgenomen informatie aan enige andere persoon kan in strijd zijn met de US Securities Act of andere toepasselijke wetgeving.

Het Voorgenomen Ruilbod (zoals hierin gedefinieerd en verder beschreven), indien en wanneer gedaan, zal worden gedaan op alle uitgegeven en uitstaande aandelen van Cofinimmo, die een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, en zal onderworpen zijn aan de Belgische openbaarmakings- en procedurele vereisten. Het Voorgenomen Ruilbod zal worden gedaan aan de aandeelhouders van Cofinimmo in de Verenigde Staten in overeenstemming met de van toepassing zijnde regels van het US tender offer onder de US Securities Exchange Act van 1934, zoals gewijzigd (de "**US Exchange Act**"), en anders in overeenstemming met de vereisten van de Belgische wet. Dienovereenkomstig zal het Voorgenomen Ruilbod onderworpen zijn aan openbaarmakings- en andere procedurele vereisten, met inbegrip van met betrekking tot herroepingsrechten, het voorgenomen tijdschema, afwikkelingsprocedures en timing van betalingen die verschillen van die welke van toepassing zijn onder de wetgeving en gebruiken van de US inzake binnenlandse overnamebiedingen. De financiële informatie in dit document of op te nemen in het prospectus voor het Voorgenomen Ruilbod is opgesteld in overeenstemming met (EU) IFRS, en is niet opgesteld in overeenstemming met US GAAP, of afgeleid daarvan, en kan daarom verschillen van, en niet vergelijkbaar zijn met, financiële informatie van Amerikaanse bedrijven.

De Vennootschap en Cofinimmo en hun respectievelijke filialen of makelaars (handelend als agenten voor de Vennootschap, Cofinimmo of hun filialen, zoals van toepassing) kunnen van tijd tot tijd, en anders dan ingevolge het Voorgenomen Ruilbod, direct of indirect, buiten de Verenigde Staten aandelen kopen of laten kopen, aandelen in Cofinimmo of effecten die converteerbaar zijn in, omwisselbaar zijn voor of uitoefenbaar zijn op dergelijke aandelen kopen voor of tijdens de periode waarin het Voorgenomen Ruilbod open blijft voor aanvaarding, voor zover toegestaan door en in overeenstemming met regel 14e-5 onder de US Exchange Act. Dergelijke aankopen kunnen plaatsvinden op de markt tegen gangbare prijzen of in onderhandse transacties tegen onderhandelde prijzen. Voor zover vereist in België, zal alle informatie over dergelijke aankopen openbaar worden gemaakt in België op de manier die vereist wordt door de Belgische wet. Voor zover informatie over dergelijke aankopen of regelingen tot aankoop openbaar wordt gemaakt in België, zal dergelijke informatie worden bekendgemaakt door middel van een persbericht of op een andere wijze die redelijkerwijs is berekend om personen in de Verenigde Staten van dergelijke informatie op de hoogte te stellen. Daarnaast kunnen gelieerde ondernemingen van de financieel adviseur van de Vennootschap deelnemen aan normale handelsactiviteiten in effecten van Cofinimmo, waaronder aankopen of afspraken om dergelijke effecten te kopen.

Noch de US Securities and Exchange Commission noch enige US state securities commission heeft het Voorgenomen Ruilbod goedgekeurd of afgekeurd, heeft een oordeel gegeven over de verdiensten of billijkheid van het Voorgenomen Ruilbod, of heeft bepaald of dit document, het prospectus of andere voorgestelde aanbiedingsdocumenten nauwkeurig of volledig zijn. Elke verklaring die het tegenstrijdige beweert, is een strafbaar feit in de Verenigde Staten.

Het Voorgenomen Ruilbod, indien voltooid, kan gevolgen hebben onder de Amerikaanse federale inkomstenbelasting en toepasselijke Amerikaanse staats- en lokale, evenals niet-nationale, belastingwetten voor aandeelhouders van Cofinimmo. Elke aandeelhouder van Cofinimmo wordt dringend verzocht zijn of haar onafhankelijke professionele adviseur te raadplegen met betrekking tot de fiscale gevolgen van het Voorgenomen Ruilbod.

Het is voor aandeelhouders van Cofinimmo in de Verenigde Staten wellicht niet mogelijk om binnen de Verenigde Staten een proces aan te spannen tegen de Vennootschap, Cofinimmo, of hun respectieve aangestelden of bestuurders, van wie sommigen of allen buiten de Verenigde Staten woonachtig kunnen zijn, of om tegen een van hen vonnissen van rechtbanken in de Verenigde Staten ten uitvoer te leggen die zijn gebaseerd op de civielrechtelijke aansprakelijkheidsbepalingen van de federale effectenwetgeving van de Verenigde Staten of andere Amerikaanse wetgeving. Het is mogelijks niet mogelijk om een rechtszaak tegen de Vennootschap, Cofinimmo, of hun respectieve aangestelden of bestuurders (indien van toepassing) aan te spannen in een rechtbank buiten de Verenigde Staten wegens schendingen van de Amerikaanse wetgeving, waaronder de Amerikaanse effectenwetgeving. Verder kan het moeilijk zijn om een niet-Amerikaanse onderneming en haar gelieerde ondernemingen te dwingen zich te onderwerpen aan een vonnis van een Amerikaanse rechtbank. Bovendien kan het moeilijk zijn om in België oorspronkelijke vorderingen of vorderingen tot tenuitvoerlegging van vonnissen van Amerikaanse rechtbanken ten uitvoer te leggen op basis van de bepalingen inzake burgerlijke aansprakelijkheid van de Amerikaanse federale effectenwetgeving.

De hierin vermelde effecten mogen niet direct of indirect openbaar worden aangeboden in Zwitserland in de zin van de Zwitserse Financial Services Act ("**FinSA**") (tenzij in omstandigheden die vallen onder artikel 36 van de FinSA), en er is geen aanvraag ingediend of zal worden ingediend om de effecten toe te laten tot de handel op enig handelsplatform (d.w.z. beurs of multilaterale handelsfaciliteit) in Zwitserland. Noch dit document, noch het prospectus of enig ander aanbiedings- of marketingmateriaal met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod of de effecten vormt een prospectus in de zin van de FinSA, en noch dit document, noch het prospectus of enig ander aanbiedings- of marketingmateriaal met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod of de effecten mag publiekelijk worden verspreid of anderszins publiekelijk beschikbaar worden gesteld in Zwitserland.

Noch dit document, noch het prospectus of enig ander aanbod- of marketingmateriaal met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod of de effecten is of zal worden ingediend bij of goedgekeurd door enige Zwitserse regelgevende instantie. In het bijzonder zal het prospectus niet worden beoordeeld of goedgekeurd door een Zwitserse toezichthoudende instantie (*Prüfstelle*) krachtens artikel 51 van de FinSA en voldoet het niet aan de openbaarmakingsvereisten die van toepassing zijn op een prospectus in de zin van artikel 35 van de FinSA.

BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OPGEMAAKT IN OVEREENSTEMMING MET ARTIKEL 7:179, §1, EERSTE LID *IO*, 7:197, §1, EERSTE LID WVV EN ARTIKEL 26, §2 GVV-WET

BETREFFENDE DE KAPITAALVERHOGING DOOR INBRENG IN NATURA VAN AANDELEN IN DE VENNOOTSCHAP IN HET KADER VAN EEN VOORGENOMEN RUILBOD

De raad van bestuur van de Vennootschap legt hierbij zijn bijzonder verslag, dat werd opgesteld overeenkomstig de artikelen 7:179, §1, eerste lid en 7:197, §1, eerste lid van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (het "**WVV**") en artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd (de "**GVV-Wet**"), voor aan de aandeelhouders van de Vennootschap. Het bijzonder verslag heeft betrekking op de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura van aandelen van Cofinimmo tegen uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod (zoals hierna gedefinieerd) dat de Vennootschap voornemens is uit te brengen op alle aandelen die zijn uitgegeven door Cofinimmo.

Overeenkomstig artikel 7:197, §1, eerste lid WVV verantwoordt de raad van bestuur in dit verslag waarom de inbreng in het belang is van de Vennootschap, beschrijft hij elke inbreng in natura, motiveert hij de waardering van elke inbreng in natura en geeft hij aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt. Overeenkomstig artikel 7:179, §1, eerste lid WVV verantwoordt de raad van bestuur eveneens de uitgifteprijs en beschrijft hij de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders. Dit verslag werd, overeenkomstig 7:197, §1, eerste lid WVV, in ontwerp aan de commissaris van de Vennootschap, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans (de "**Commissaris**") voorgelegd.

Op grond van artikel 26, §2 van de GVV-Wet dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura in een gereglementeerde vastgoedvennootschap het inbrengverslag van de raad van bestuur van de vennootschap waarin de inbreng plaatsvindt tevens de identiteit van de inbrengers te worden vermeld (zie sectie 1 van dit verslag), evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten (zie sectie 4 van dit verslag).

De Commissaris heeft vervolgens overeenkomstig de artikelen 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV een eigen verslag opgemaakt waarin hij (i) beoordeelt of de in dit verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de lezer ervan voor te lichten en (ii) de door de raad van bestuur in dit verslag toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethoden onderzoekt en aangeeft of de waardebepalingen waartoe de door de raad van bestuur in dit verslag toegepaste waarderingsmethodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen (zie sectie 5 van dit verslag). Het volledige verslag van de Commissaris wordt als Bijlage 1 aan

dit verslag gehecht.

Dit verslag, alsook het verslag van de Commissaris, worden overeenkomstig artikel 7:179, §1, derde lid en 7:197, § 1, vierde lid WVV neergelegd op de griffie van de Ondernemingsrechtbank te Brussel.

Beide verslagen zullen worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap die zal worden gehouden op of omstreeks 11 juli 2025 die, onder meer, zal beslissen over de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het Voorgenomen Ruilbod dat de Vennootschap voornemens is uit te brengen op alle aandelen uitgegeven door Cofinimmo.

1. INLEIDING

Cofinimmo is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe (België) en geregistreerd bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0426.184.049 (RPR Brussel), waarvan de aandelen zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

Het kapitaal van Cofinimmo bedraagt op datum van dit verslag EUR 2.041.523.111,02 en wordt vertegenwoordigd door 38.096.217 gewone aandelen, zonder nominale waarde, die volledig zijn volgestort. De Vennootschap is voornemens om een vrijwillig en voorwaardelijk (zie sectie 2.1 van dit verslag) openbaar overnamebod door middel van omruiling uit te brengen op alle aandelen die zijn uitgegeven door Cofinimmo (met coupon nr. 41[1] e.v. aangehecht) (de "**Cofinimmo Aandelen**") tegen uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap (het "**Voorgenomen Ruilbod**").

Bijgevolg zullen alle aandeelhouders van Cofinimmo gedurende de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, die in bepaalde gevallen vrijwillig of verplicht kan/zal worden heropend (met inbegrip van, maar niet beperkt tot heropening ingevolge artikel 35 en/of artikelen 42 en 43 van het Koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gewijzigd (het "**Overnamebesluit**")) of zoals vereist door de van toepassing zijnde US tender offer rules onder de US Securities Exchange Act van 1934, zoals gewijzigd (de "**US Exchange Act**") (hierna ook "**Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en)**"), de mogelijkheid worden geboden om hun Cofinimmo Aandelen aan te bieden met oog op de inbreng in natura ervan in de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen die zullen worden uitgegeven door de Vennootschap.

Met uitzondering van BlackRock Inc, die, volgens de transparantiemelding die door Cofinimmo overeenkomstig de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen op haar website werd gepubliceerd, op 23 mei 2025 5,42% (zijnde 2.064.046) van de Cofinimmo Aandelen aanhield, is de specifieke identiteit van de overige aandeelhouders van Cofinimmo niet gekend aan de Vennootschap. Voor doeleinden van artikel 26, § 2, 1° GVV-Wet worden de inbrengers aldus geïdentificeerd als zijnde de aandeelhouders van Cofinimmo die het Voorgenomen Ruilbod zullen aanvaarden, alsook desgevallend de aandeelhouders wiens Cofinimmo Aandelen van rechtswege zouden overgaan op de Vennootschap in het kader van een eventueel (vereenvoudigd) uitkoopbod volgend op het Voorgenomen Ruilbod overeenkomstig artikel 42 en 43 van het Overnamebesluit (een

[1]Coupon nr. 41 is de dividendcoupon die gehecht is aan het Cofinimmo Aandeel op het ogenblik waarop de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod wordt opengesteld. Coupon nr. 40, die Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend vertegenwoordigde, werd, ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo van 14 mei 2025, reeds op 19 mei 2025 van het Cofinimmo Aandeel onthecht en betaalbaar gesteld vanaf 22 mei 2025.

"**Uitkoopbod**").

Op 30 april 2025 werden de aandelenkoersen van Cofinimmo en Aedifica door de FSMA[2] geschorst omwille van een grote toename in het handelsvolume van het Cofinimmo Aandeel op Euronext Brussels. In het kader van het Voorgenomen Ruilbod wordt daarom rekening gehouden met (i) de ongestoorde aandelenprijs van Cofinimmo van EUR 67,00 op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd (d.i. Cofinimmo's aandelenprijs vóór de grote toename in handelsvolume die leidde tot de schorsing) ("**Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs**") en (ii) de ongestoorde aandelenprijs van Aedifica van EUR 69,75 op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd (d.i. Aedifica's aandelenprijs vóór de grote toename in handelsvolume van het Cofinimmo Aandeel, die daarna ook leidde tot de schorsing van het Aedifica aandeel op Euronext Brussels) ("**Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs**").

Naar aanleiding van gesprekken tussen de raden van bestuur van Aedifica enerzijds en die van Cofinimmo anderzijds ingevolge de Aankondiging (zoals hierna in sectie 2 van dit verslag gedefinieerd) en Aedifica's initiële oproeping van zijn buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 13 mei 2025 ter goedkeuring van het voorgenomen ruilbod aan een ruilverhouding van 1,16[3], is Cofinimmo's raad van bestuur akkoord gegaan om het voorgenomen ruilbod te steunen mits een ruilverhouding van 1,185 wordt toegepast .

De raad van bestuur van Aedifica erkent dat deze steun de slaagkansen van het Voorgenomen Ruilbod aanzienlijk vergroot en de integratie van Cofinimmo in Aedifica na de transactie aanzienlijk zal vergemakkelijken. Daarom heeft de raad van bestuur van Aedifica besloten de ruilverhouding aan te passen naar 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel. Deze aangepaste verhouding weerspiegelt volgens Aedifica een billijke waardeverdeling voor de aandeelhouders van beide ondernemingen. Bovendien verhoogt dit de zekerheid van aanvaarding van het Voorgenomen Ruilbod, ondersteunt het een vlotte integratie en creëert het duurzame waarde voor alle stakeholders.

Middels het gezamenlijk persbericht van 3 juni 2025 heeft (i) Aedifica het oorspronkelijke ruilverhouding van 1,16 in het kader van het voorgenomen ruilbod aangepast naar voorliggende Ruilverhouding van 1,185, alsook de oorspronkelijk oproeping van haar buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die op 12 juni 2025 stond gepland geannuleerd om vervolgens een nieuwe buitengewone algemene vergadering op 11 juli 2025 bijeen te roepen waaraan het voorliggende, aangepaste, Voorgenomen Ruilbod met een Ruilverhouding van 1,185, ter goedkeuring zal worden voorgelegd] en (ii) de raad van bestuur van Cofinimmo haar steun voor voorliggend, aangepast, Voorgenomen Ruilbod uitgesproken.[4]

2. BESCHRIJVING VAN DE VOORGESTELDE VERRICHTING

De raad van bestuur stelt voor om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen door inbreng in natura van alle Cofinimmo Aandelen die effectief door de aandeelhouders van Cofinimmo worden

[2] De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

[3] https://aedifica.eu/nl/transactions-2025/.

[4] https://aedifica.eu/nl/transactions-2025/.

aangeboden in het kader van het Voorgenomen Ruilbod tegen nieuwe aandelen uitgegeven door de Vennootschap.

De aspecten van de voorgestelde verrichting worden hierna in detail toegelicht. In dit kader wordt eveneens verwezen naar de inhoud van de aankondiging van het voornemen om het Voorgenomen Ruilbod te doen die door de Vennootschap, in toepassing van artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, op 1 mei 2025 werd gepubliceerd (de "**Aankondiging**").[5]

Om de consistentie te behouden met de financiële rapportering van Cofinimmo, werd in de Aankondiging de EPRA *net tangible asset value* ("**EPRA NTA**")[6] per Cofinimmo Aandeel gebruikt zoals door Cofinimmo gecommuniceerd. Voor de berekening van de EPRA NTA per aandeel (een financiële parameter die in dit verslag wordt gebruikt om de inbrengwaarde per Cofinimmo Aandeel in het kader van het Voorgenomen Ruilbod te bepalen, zie sectie 2.4.1 van dit verslag), evenals de IFRS NAV[7] per aandeel, de EPRA NRV[8] per aandeel en de EPRA NDV[9] per aandeel (allen financiële parameters die in dit verslag worden gebruikt om additionele context te geven aan de Ruilverhouding, zie sectie 2.5.1(c) van dit verslag), houdt Cofinimmo echter geen rekening met de eigen ingekochte Cofinimmo Aandelen (18.298). Deze financiële parameters zoals door Cofinimmo gecommuniceerd, houden dus slechts rekening met 38.077.919 Cofinimmo Aandelen in plaats van het totale aantal uitstaande Cofinimmo Aandelen (38.096.217). Aangezien het Voorgenomen Ruilbod betrekking heeft op alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen, dienen de genoemde financiële parameters, wanneer gebruikt in dit verslag[10], wel rekening te houden met alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen.[11] Hierdoor wijken de waarden van de genoemde financiële parameters in dit verslag af van die gecommuniceerd door Cofinimmo, en wel als volgt:

- EPRA NTA per aandeel: EUR 94,53[12] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 94,58
- IFRS NAV per aandeel: EUR 94,47[12] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 94,52
- EPRA NRV per aandeel: EUR 102,83[12] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 102,88
- EPRA NDV per aandeel: EUR 98,23[12] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 98,28

---

[5] Zie https://aedifica.eu/nl/transactions-2025/.

[6] EPRA NTA is een algemeen erkende financiële maatstaf die openbaar wordt gemaakt door zowel de Vennootschap als Cofinimmo, in overeenstemming met de richtlijnen van de European Public Real Estate Association. Dit wordt berekend als IFRS Eigen vermogen - Hybride instrumenten die niet bijdragen aan het aandelenkapitaal toerekenbaar aan eigenaars + herwaardering van vastgoedbeleggingen (*Investment Property (*IP*)*) als de IAS 40-kostprijsoptie wordt gebruikt + herwaardering van langetermijnbeleggingen + herwaardering van huurovereenkomsten gehouden als financiële leases + Herwaardering van handelspanden - Uitgestelde belastingen (*deferred tax* (DT)) met betrekking tot winsten op reële waarde van IP (rules -based benadering met drie opties voor het toevoegen van een bepaald percentage van DT) - Reële waarde van financiële instrumenten - Goodwill als gevolg van uitgestelde belastingen - Goodwill volgens de IFRS-balans - Immateriële activa volgens de IFRS balans + Reële waarde van vastrentende schulden + Herwaardering van immateriële activa naar reële waarde + Belasting op overdracht van onroerend goed.

[7] IFRS Net Asset Value ("**IFRS NAV**") betreft de nettoactiefwaarde berekend overeenkomstig IFRS.

[8] De EPRA Net Reinstatement Value ("**EPRA NRV**") gaat ervan uit dat de vennootschap haar activa nooit zal verkopen en geeft een inschatting van het bedrag dat nodig is om het vermogen van de vennootschap terug samen te stellen.

[9] De EPRA Net Disposal Value ("**EPRA NDV**") vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in een scenario waarin de activa worden verkocht, wat leidt tot de afwikkeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de opname van andere verplichtingen voor hun maximale bedrag, dit alles netto na belastingen.

[10] Met uitzondering van de EPRA NTA per aandeel die wordt gebruikt in de context van de Opschortende Voorwaarden (zoals gedefinieerd in sectie 2.1 van dit verslag) die immers de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel betreft zoals berekend en gecommuniceerd door Cofinimmo in haar Q1 2025 resultaten.

[11] Voor alle duidelijkheid de financiële parameters zoals door Aedifica gecommuniceerd houden wel rekening met het totale aantal uitstaande Aedifica-aandelen, en een dergelijke correctie is dus niet nodig aan de zijde van Aedifica. Voor redenen van leesbaarheid van dit verslag worden deze cijfers doorheen dit verslag afgerond tot twee decimalen.

[12] Voor redenen van leesbaarheid van dit verslag worden deze cijfers doorheen dit verslag afgerond tot twee decimalen.

Wanneer in dit verslag bijgevolg wordt verwezen naar deze financiële parameters "zoals door Cofinimmo gepubliceerd op 25 april 2025 in haar Q1 2025" of "per 31 maart 2025", dan worden bovenstaande gecorrigeerde waardes bedoeld[13].

2.1. Opschortende Voorwaarden gekoppeld aan het Voorgenomen Ruilbod

De realisatie van het Voorgenomen Ruilbod, en ten gevolge daarvan de verwezenlijking van de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura van Cofinimmo Aandelen, is onderhevig aan de realisatie van de volgende opschortende voorwaarden (de "**Opschortende Voorwaarden**"):

- Ten gevolge van het Voorgenomen Ruilbod houdt de Vennootschap minstens 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen aan;
- Er zal zich vanaf de datum van de indiening van het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA bij toepassing van artikel 5 van het Overnamebesluit en tot aan de afsluiting van de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod geen *Material Adverse Change* voordien, waarbij onder *Material Adverse Change* wordt begrepen:
    - een daling van de slotkoers van de BEL20 index[14] met meer dan 15% ten opzichte van de slotkoers van de BEL20 index op de handelsdag voorafgaand aan de datum van indiening van het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit. Indien de Vennootschap niet beslist om het Voorgenomen Ruilbod in te trekken op een moment dat de slotkoers van de BEL-20 index lager is dan dit referentiepunt en de slotkoers vervolgens opnieuw boven dit niveau stijgt, zal de Vennootschap in een later stadium deze eerdere en tijdelijke daling van de BEL-20 index niet meer kunnen inroepen. Elke beslissing van de Vennootschap om het Voorgenomen Ruilbod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de BEL-20 index tijdelijk onder het referentiepunt is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van de Vennootschap om deze voorwaarde alsnog in te roepen en het Voorgenomen Ruilbod in te trekken, indien de slotkoers van de BEL-20 index, na een heropleving, opnieuw onder het referentiepunt zou dalen; en/of
    - een daling van de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index[15] met meer dan 15% ten opzichte van de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index op de handelsdag voorafgaand aan de datum van indiening van het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit. Indien de Vennootschap niet beslist om het Voorgenomen Ruilbod in te trekken op een moment dat de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index lager is dan het referentiepunt en de slotkoers vervolgens opnieuw boven dit niveau stijgt, zal de Vennootschap in een later stadium deze eerdere en tijdelijke daling van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index niet meer kunnen inroepen. Elke beslissing van de Vennootschap om het Voorgenomen Ruilbod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index tijdelijk onder het referentiepunt is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van de Vennootschap om deze voorwaarde alsnog in te roepen en het Voorgenomen Ruilbod in te trekken, indien de slotkoers van de FTSE EPRA

[13] Tenzij uitdrukkelijk anders gesteld, zoals in sectie 2.1 van dit verslag.
[14] De benchmark beursindex van Euronext Brussels
[15] De FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index volgt Europese beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen (REITs) en vastgoedbedrijven en biedt een diverse representatie van de vastgoedmarkt in ontwikkelde landen in Europa, zowel geografisch als naar type vastgoed.

Nareit Developed Europe Index, na een heropleving, opnieuw onder het referentiepunt zou dalen; en/of

- het zich voordoen van een feit, gebeurtenis of omstandigheid (met inbegrip van een geval van overmacht) dat, alleen of samen met enig ander feit, gebeurtenis of omstandigheid, resulteert of redelijkerwijs zou kunnen resulteren in (in dergelijke gevallen, zoals bepaald door een onafhankelijke expert) een negatieve impact van meer dan 10% van de EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo (i.e. EPRA NTA per aandeel niet lager dan EUR 85,12, berekend in overeenstemming met de methodologie toegepast in de laatste Q1 2025 resultaten van Cofinimmo per 31 maart 2025, in vergelijking met de EPRA NTA per aandeel zoals weergegeven in de resultaten van Cofinimmo per 31 maart 2025 (zijnde EUR 94,58).

- Onvoorwaardelijke goedkeuring van de voorgenomen concentratie (in een vereenvoudigde procedure of eerste fase) door de relevante regulatoire autoriteiten, met name de Belgische, Nederlandse en Duitse mededingingsautoriteiten; en
- Het bekomen van een beslissing van de Franse autoriteiten inzake *buitenlandse directe investeringen* (***"FDI"***) (i) dat het Voorgenomen Ruilbod geen aanleiding geeft tot een investering die valt binnen de reikwijdte van de relevante FDI screening wetgeving of (ii) die het Voorgenomen Ruilbod goedkeurt op grond van de relevante FDI screening wetgeving.

Deze Opschortende Voorwaarden zijn bepaald in het uitsluitend voordeel van de Vennootschap, die zich in het Voorgenomen Ruilbod het recht zal voorbehouden om daarvan bij besluit van haar raad van bestuur, geheel of gedeeltelijk, afstand te doen. Ten laatste op de laatste dag van de (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod zal Aedifica bekend maken of de bovenstaande Opschortende Voorwaarden al dan niet vervuld zijn en, desgevallend, indien niet voldaan is aan enige van de hierboven vermelde Opschortende Voorwaarden, of zij daar al dan niet afstand van doet. Indien zij er op dat ogenblik afstand van doet, zal de (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod afgesloten worden en zal het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap vrijwillig heropend worden, teneinde te voldoen aan de vereiste ingevolge de Amerikaanse wetgeving dat het Voorgenomen Ruilbod alsdan nog voor minstens 5 (US) werkdagen moet worden opengesteld (waarbij de vrijwillige heropening als een openstelling van de (initiële) aanvaardingsperiode wordt beschouwd voor US doeleinden), voorgaande onverminderd het recht om nog geen afstand van de Opschortende Voorwaarden te doen en het Voorgenomen Ruilbod vrijwillig te verlengen.

2.2. Beschrijving van het huidige kapitaal en aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap

De Vennootschap heeft op datum van dit verslag een kapitaal ten bedrage van EUR 1.254.742.260,03 vertegenwoordigd door 47.550.119 gewone aandelen, zonder nominale waarde, die volledig zijn volgestort. De fractiewaarde per aandeel bedraagt derhalve EUR 26,39 (om redenen van leesbaarheid afgerond tot op de eurocent). De aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap is op datum van dit verslag als volgt:

Aandeelhouder	**Aantal aandelen/stemrechten**	**Percentage (afgerond)**

BlackRock Inc.[16]	3.496.568	7,35%
Andere aandeelhouders	44.053.551	92,65%
Totaal	**47.550.119**	**100%**

2.3. Beschrijving van de Inbreng

De voorgenomen inbreng in natura bestaat uit de Cofinimmo Aandelen die door de aandeelhouders van Cofinimmo effectief zullen worden aangeboden aan de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod (de "**Inbreng**").

Op heden houdt de Vennootschap geen aandelen aan in Cofinimmo. De mate waarin de Vennootschap erin zal slagen de uitgegeven Cofinimmo Aandelen te verwerven middels het Voorgenomen Ruilbod zal bijgevolg volledig afhangen van de mate waarin de aandeelhouders van Cofinimmo op het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van de eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zullen ingaan.

In totaal zullen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele daaropvolgende Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen maximum 38.096.217 Cofinimmo Aandelen door middel van inbreng in natura in de Vennootschap worden ingebracht in ruil voor maximum 45.144.018 Nieuwe Aandelen (zoals hierna gedefinieerd) uitgegeven door de Vennootschap op basis van de Ruilverhouding (zoals hierna gedefinieerd).

Met betrekking tot aandeelhouders buiten de lidstaten van de Europese Economische Ruimte (waarbij toepasselijke effectenwetten van invloed zijn op de aanbieding) zal de verkoop en levering van de Nieuwe Aandelen ingevolge het Voorgenomen Ruilbod als volgt plaatsvinden, specifiek in onderstaande jurisdicties:

(i) in de Verenigde Staten:

a. enkel US aandeelhouders van Cofinimmo die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben aangeboden in het Voorgenomen Ruilbod en die in aanmerking komen als "gekwalificeerde institutionele kopers" (zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de "***US Securities Act***")), en die tijdig aan de Vennootschap een bevredigende *US investor letter* hebben bezorgd waarin zij hun status als "gekwalificeerde institutionele kopers" (zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act) en daarmee verband houdende zaken hebben bevestigd en hebben ingestemd met bepaalde overdrachtsbeperkingen die van toepassing zijn op de Nieuwe Aandelen met betrekking tot *US QIBs* zoals beschreven in de *US investor letter* (de "***US QIBs***"), zullen gerechtigd zijn om Nieuwe Aandelen te ontvangen als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Voorgenomen Ruilbod. De Nieuwe Aandelen waarop deze personen recht hebben, zullen beschikbaar worden gesteld op

[16] Op basis van de aan de Vennootschap bezorgde transparantiekennisging van 7 oktober 2024. Het kapitaal van de Vennootschap (en dus het totaal uitstaand aantal aandelen in de Vennootschap) werd niet meer gewijzigd na de datum van deze kennisgeving.

grond van een vrijstelling van, of in een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de *US Securities Act*. Er zal geen openbare aanbieding van effecten plaatsvinden in de Verenigde Staten. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om elke *US investor letter* die haar wordt bezorgd en die zij naar eigen goeddunken niet bevredigend acht, te weigeren.

b. aan US aandeelhouders van Cofinimmo die hun Cofinimmo Aandelen geldig hebben aangeboden in het Voorgenomen Ruilbod, maar die niet kwalificeren als *US QIBs* (of die de Vennootschap niet tijdig hebben voorzien van een bevredigende US Investor Letter zoals beschreven hierboven) (de "***US Non-QIBs***"), zullen de Nieuwe Aandelen waarop die personen recht zouden hebben als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Voorgenomen Ruilbod niet worden geleverd, maar zullen deze Nieuwe Aandelen in plaats daarvan naar verwachting verkocht worden in markttransacties buiten de Verenigde Staten ingevolge een *Dribbling Out* (of alternatief – afhankelijk van het volume - *Vendor Placement*) (beide zoals gedefinieerd in sectie 2.8 van dit verslag), die zo snel als redelijkerwijs mogelijk zal plaatsvinden na de betaaldatum voor elke aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, in welk geval dergelijke *US Non-QIBs* een *pro rata* deel van de contante netto-opbrengst van een dergelijke verkoop zullen ontvangen na aftrek van toepasselijke vergoedingen en kosten.

(ii) aan aandeelhouders van Cofinimmo die ingezetenen zijn van, of zich bevinden in, het Verenigd Koninkrijk die hun Cofinimmo Aandelen geldig hebben aangeboden in het Voorgenomen Ruilbod, zullen de Nieuwe Aandelen als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Voorgenomen Ruilbod, worden aangeboden, verkocht en geleverd met inachtneming van en in overeenstemming met de toepasselijke lokale effectenwetgeving, met inbegrip van gelijkgestelde Verordening (EU) 2017/1129 zoals deze deel uitmaakt van de binnenlandse wetgeving in het Verenigd Koninkrijk (de "**UK Prospectusverordening**"), de Financial Services and Markets Act 2000 (zoals gewijzigd "**FSMA 2000**"), en de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (zoals gewijzigd, de "**Financial Promotion Order**").

(iii) enkel aandeelhouders van Cofinimmo in Zwitserland die kwalificeren als "professionele cliënten" zoals gedefinieerd in artikel 4 van de Zwitserse wet op financiële diensten ("*Finanzdienstleistungsgesetz*") van 15 juni 2018, zoals gewijzigd (de "**FinSA**") ("**Zwitserse QIBs**"), zullen gerechtigd zijn om deel te nemen in het Voorgenomen Ruilbod, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 FinSA.

Het Voorgenomen Ruilbod zal niet worden gedaan in of naar, en kan niet worden aanvaard in of vanuit Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Zuid-Afrika, Nieuw-Zeeland, of enig ander rechtsgebied waar dit een schending van de wetten van dat rechtsgebied zou uitmaken.

Enige fracties van Nieuwe Aandelen die zouden moeten worden uitgegeven op basis van de Ruilverhouding aan een bepaalde Cofinimmo aandeelhouder (i.e., een houder van Cofinimmo Aandelen die in ruil voor zijn/haar Cofinimmo Aandelen een aantal Nieuwe Aandelen zou moeten krijgen dat niet slechts uit een natuurlijk getal bestaat en dus deels uit een fractie van een Nieuw Aandeel) die op het (initiële) Voorgenomen Ruilbod dan wel op eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen ingaat (de "**Fracties van Nieuwe Aandelen**"), zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende Cofinimmo aandeelhouder, maar zullen, samen met enige Nieuwe Aandelen die verschuldigd zouden zijn geweest aan *US Non-QIBs* ingevolge hun inbreng van Cofinimmo Aandelen

in het Voorgenomen Ruilbod, opgenomen worden in de *Dribbling Out* (of alternatief – afhankelijk van het volume - *Vendor Placement*) bij de afsluiting van het (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod dan wel bij de afsluiting van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, zoals verder uiteengezet in sectie 2.8 van dit verslag.

De voormelde Inbreng en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging van de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zal als één geheel ter goedkeuring worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap die zal worden gehouden op of omstreeks 11 juli 2025. Aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap zal tevens worden gevraagd een delegatie te verlenen aan enige twee leden van de raad van bestuur (samen handelend) om, onder meer, bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod (zijnde bij vervulling van – dan wel verzaking aan – alle Opschortende Voorwaarden) en desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen ingaan, het aantal Cofinimmo Aandelen dat door de aandeelhouders van Cofinimmo in het kader van het Voorgenomen Ruilbod werd aangeboden, vast te stellen en aldus de verwezenlijking van de kapitaalverhoging door inbreng in natura in de Vennootschap op die basis in één of meerdere keren overeenkomstig artikel 7:186 WVV vast te stellen en uit te voeren.

Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is, maar de Vennootschap er niet is in geslaagd om tijdens het Voorgenomen Ruilbod (met inbegrip van de eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) minstens 95% van de Cofinimmo Aandelen te verwerven[17], zal het kapitaal, in toepassing van artikel 7:181 WVV, slechts verhoogd worden met het bedrag van de geplaatste inschrijvingen.

2.4. Waardering van de Inbreng

2.4.1. Inbrengwaarde

De waarde per Cofinimmo Aandeel dat door de aandeelhouders van Cofinimmo zal worden ingebracht in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, werd bepaald vertrekkend vanaf de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel per 31 maart 2025 van EUR 94,53, zoals door Cofinimmo gepubliceerd op 25 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten, waarbij:

(i) Cofinimmos's brutodividend over boekjaar 2024 van EUR 6,20 per aandeel (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 40), dat ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo van 14 mei 2025, op 19 mei 2025 van het

[17] Indien de Vennootschap na de aanvaardingsperiode in het kader van het Voorgenomen Ruilbod ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen aanhoudt en minstens 90% van de Cofinimmo Aandelen heeft verworven die voorwerp uitmaakten van het Voorgenomen Ruilbod (aangezien het Voorgenomen Ruilbod slaat op alle Cofinimmo Aandelen die door Cofinimmo werden uitgegeven zal deze laatste voorwaarde altijd vervuld zijn in het geval de Vennootschap na de aanvaardingsperiode 95% van de Cofinimmo Aandelen bezit), heeft de Vennootschap het recht en de intentie om, overeenkomstig artikel 7:82, §1 WVV en de artikelen 42 en 43 van het Overnamebesluit, de overblijvende Cofinimmo aandeelhouders te verplichten hun Cofinimmo Aandelen te ruilen tegen de aandelen in de Vennootschap tegen de Ruilverhouding.

Cofinimmo Aandeel werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 22 mei 2025 ("**Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**"), werd afgetrokken; en

(ii) een (aangepaste) correctie wordt toegepast ten belope van -2,85%[18] op de door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerde waardering van haar kantorenportefeuille per 31 maart 2025 (zijnde een waardering van EUR 927 miljoen), leidend tot een correctie op de door Cofinimmo laatst gerapporteerde waarde van zijn kantorenportefeuille ten belope van EUR -26,5 miljoen of, anders gezegd, een correctie van EUR -0,69[19]per Cofinimmo Aandeel. Deze correctie wordt bekomen aan de hand van de "Aangepaste EPRA NTA Analyse", zoals verder uiteengezet in sectie 2.5.1(a) van dit verslag en in meer detail uiteengezet in sectie 2.1, I, a) van Bijlage 2 bij dit verslag. Ter rechtvaardiging van deze correctie wordt onder andere rekening gehouden met de "*Enterprise Value implied discount to GAV ratios*" (de "***Implied GAV Discount***"), die het procentuele verschil inhoudt tussen:

- de "***Market Enterprise Value***" (ondernemingswaarde), zijnde de marktkapitalisatie van de relevante onderneming, plus haar bruto financiële schuld, min haar liquide middelen en kasequivalenten (inclusief verhandelbare effecten), plus haar preferente aandelen, plus haar pensioenverplichtingen, plus haar minderheidsbelangen, min haar investeringen in geassocieerde deelnemingen; en
- de "***GAV***" ("*Gross Asset Value*" of bruto(vastgoed)actiefwaarde), zijnde de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de relevante onderneming), waargenomen op een steekproef van bedrijven (toegelaten tot verhandeling op gereglementeerde markten) vergelijkbaar met Cofinimmo's kantorenportefeuille.

Anders dan als onderdeel van het bedrag van de EPRA NTA per 31 maart 2025, is bij het bepalen van de Inbrengwaarde van de Cofinimmo Aandelen en de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen (zie sectie 2.5.2 van dit verslag), en dus bij het bepalen van de Ruilverhouding (zie sectie 2.5.1 van dit verslag), geen rekening gehouden met verdere aanpassingen voor de *pro rata* winsten met betrekking tot het overige gedeelte van 2025, aangezien deze inkomsten na 31 maart 2025 onderhevig blijken te zijn aan seizoensinvloeden en bovendien worden beïnvloed door de start van de huur van net voltooide ontwikkelingsprojecten (die vaak vertraging oplopen), wat een redelijke en correcte voorspelling daarvan onmogelijk maakt.

Op basis van het voorgaande en de aanpassingen beschreven in (i) en (ii) hierboven, werd de inbrengwaarde per Cofinimmo Aandeel aldus vastgesteld op EUR 87,64[20] (de "**Inbrengwaarde**").

Sectie 2.5.1 van dit verslag geeft een overzicht van de waarderingsmethoden die zijn gebruikt om de Ruilverhouding te bepalen en de referentiepunten die context geven aan de Ruilverhouding, die na aanpassing binnen die referentiepunten blijft.

Een uitgebreide uiteenzetting van de methode en rationale die werd gehanteerd voor de bepaling van de waarde van Cofinimmo en het Cofinimmo Aandeel in het kader van dit Voorgenomen Ruilbod gaat als Bijlage 2 aan dit verslag gehecht. Bijlage 2 geeft eveneens aan welke waarderingsmethodes niet

[18] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt het in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.
[19] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.
[20] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.

werden weerhouden, gelet op de aard van de transactie en de activiteiten van Cofinimmo en de Vennootschap.

2.4.2. Waardering activa van Cofinimmo overeenkomstig artikel 49 GVV-Wet

Met toepassing van artikel 49, §1, eerste lid GVV-Wet dient de reële waarde van elk door de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) te verwerven of over te dragen actief dat vermeld wordt in artikel 47, § 1, GVV-Wet, door de vastgoeddeskundige(n) te worden gewaardeerd vooraleer de verrichting plaatsvindt. Dit voor zover de verrichting, in haar geheel beschouwd, een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1 % van het geconsolideerd actief van de Vennootschap en anderzijds EUR 2,500,000.

Aangezien aandelen in een openbare gereglementeerde vennootschap (zoals de Cofinimmo Aandelen) niet in de activa opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet zijn opgenomen, is voormelde regel van artikel 49 GVV-Wet niet van toepassing op voorliggende inbreng in natura in de Vennootschap van Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod.

Bovendien dient in dit verband te worden opgemerkt dat:

(i) Cofinimmo, zijnde een openbare gereglementeerde vennootschap, zelf is onderworpen aan de GVV-Wet, en aldus ingevolge artikel 47 GVV-Wet verplicht is om (a) aan het einde van elk boekjaar de reële waarde van de door haar aangehouden activa opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet op precieze wijze te laten waarderen door de vastgoeddeskundige en (b) dergelijke reële waarde door de vastgoeddeskundige aan het einde van elk kwartaal te laten actualiseren; en

(ii) de laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van de door Cofinimmo aangehouden activa opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet, volgens de door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerde informatie in haar Q1 2025 resultaten, dateert van 31 maart 2025.

Rekening houdend met bovenstaande punten, zit de waardering van de door Cofinimmo per 31 maart 2025 aangehouden activa die zijn opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet aldus vervat in de nettowaarde per Cofinimmo Aandeel per 31 maart 2025 van EUR 94,53, die, zoals hierboven aangegeven, als basis voor de waardering van de Inbreng wordt gebruikt.

2.4.3. Conclusie

Op basis van voorgaande wordt de methode voor de waardering van het Cofinimmo Aandeel als adequaat beschouwd voor de voorgenomen inbreng van Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en geacht een bedrijfseconomisch verantwoorde methode te zijn. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1 bij dit verslag.

De Inbrengwaarde per Cofinimmo Aandeel bedraagt aldus EUR 87,64. Rekening houdend met het feit dat het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen 38.096.217 Cofinimmo Aandelen beslaat, betekent dit dat de totale Inbrengwaarde maximum EUR 3.338.746.822,28 zal bedragen.

2.5. Beschrijving van de tegenprestatie / vergoeding van de Inbreng

2.5.1. Ruilverhouding

De Vennootschap biedt per Cofinimmo Aandeel dat wordt ingebracht in het Voorgenomen Ruilbod 1,185 nieuwe aandelen uitgegeven door de Vennootschap (de "**Nieuwe Aandelen**") aan (de "**Ruilverhouding**").

De bepaling van de Ruilverhouding is gebaseerd op de waardering van zowel Cofinimmo als de Vennootschap, en resulteert in de Inbrengwaarde van de Cofinimmo Aandelen en de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen van de Vennootschap.

De waarderingsmethode voor het verkrijgen van deze beide waarden, die leiden tot de Ruilverhouding, is de "Aangepaste EPRA NTA-analyse", zoals hierboven reeds aangehaald en hieronder kort, alsook in meer detail in sectie 2.1, I van Bijlage 2 bij dit verslag, uiteengezet. Om de Ruilverhouding (bepaald op basis van de eerder genoemde "Aangepaste EPRA NTA-analyse") verder te onderbouwen alsook een vergelijkingspunt te bieden, heeft de Vennootschap eveneens een waardering op basis van een "Discounted Cash Flow-analyse" uitgevoerd, zoals kort hieronder in dit verslag uiteengezet en in meer detail in sectie 2.1, II van Bijlage 2 bij dit verslag.

Daarnaast heeft de Vennootschap ook verdere referentiepunten (voor zowel Cofinimmo als de Vennootschap) verstrekt om context te bieden aan de Inbrengwaarde van Cofinimmo en de Uitgifteprijs van de Vennootschap, en dus aan de Ruilverhouding, op basis van:

- De historische aandelenkoersprestaties
- Laatst gerapporteerde EPRA NTA aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend;
- Laatst gerapporteerde IFRS NAV aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend;
- Laatst gerapporteerde EPRA NRV aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend;
- Laatst gerapporteerde EPRA NDV aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend;
- Koersdoelanalyse van aandelenanalisten

Ook deze aanvullende referentiepunten worden kort hieronder in dit verslag uiteengezet en in meer detail in sectie 2.2 van Bijlage 2 bij dit verslag. Ter informatie, de waarderingsbenadering van transactievergelijkingen werd niet geschikt geacht gezien het gebrek aan recente voltooide transacties die uitsluitend uit aandelen bestaan binnen het beursgenoteerde "universum" van op gezondheidszorg gerichte *Real Estate Investment Trusts* in Europa.

Tenslotte zet de Vennootschap in dit verslag, evenals in meer detail in sectie 2.3 van Bijlage 2 bij dit verslag, ook uiteen tot welke premie, respectievelijk korting, de Impliciete Biedprijs (zoals hierna gedefinieerd), respectievelijk de Ruilverhouding, leidt ten aanzien van een aantal referentiepunten.

Beide partijen exploiteren op gezondheidszorg gerichte vastgoedportefeuilles met dezelfde kernlocaties (België, Duitsland, Ierland, Nederland, het VK en Finland) en gebruiken gelijkaardige

methodes om de reële waarde van hun respectieve activa te evalueren. De Ruilverhouding is berekend op basis van de kennis van de Vennootschap per 30 april 2025 (om 16u02 Brusselse tijd), in het bijzonder op basis van de openbare Q1 2025 resultaten van de Vennootschap en Cofinimmo met cijfers per 31 maart 2025.

(a) <u>De Ruilverhouding, vastgesteld op basis van de Aangepaste EPRA NTA-analyse:</u>

De EPRA NTA is een algemeen erkende financiële maatstaf die openbaar wordt gemaakt door zowel de Vennootschap als Cofinimmo, in overeenstemming met de richtlijnen van de European Public Real Estate Association. De Vennootschap beschouwt EPRA NTA als het meest gangbare en erkende waarderingsmodel voor het beoordelen van de marktwaarde van de netto activa van een vastgoedvennootschap.

Bij het evalueren van de relatieve waarde van de Vennootschap en Cofinimmo om de Ruilverhouding te bepalen, heeft de Vennootschap gekozen voor een sectorspecifieke benadering. Deze methode houdt effectief rekening met de unieke marktdynamiek en vooruitzichten van elk segment binnen de portefeuilles van Cofinimmo en de Vennootschap, met name gezondheidszorg voor beide entiteiten en kantoor- en distributienetwerken voor Cofinimmo.

Sinds het begin van de COVID-19 pandemie werden aandelen van bedrijven in de kantoorvastgoedsector consequent verhandeld tegen een structurele onderwaardering ten opzichte van hun GAV. Deze trend weerspiegelt de visie van aandelenbeleggers op de sector, gezien de blijvende impact van de pandemie op kantoorvastgoed en de bezorgdheid over werken op afstand en hybride werkmodellen. Deze factoren hebben geleid tot een verminderde vraag naar traditionele kantoorruimtes, wat wijst op structurele uitdagingen en een laag groeiprofiel binnen de sector. Bovendien heeft de Vennootschap de waargenomen GAV korting voor beursgenoteerde kantorenbedrijven vergelijkbaar met Cofinimmo's kantorenportefeuille, bestaande uit Merlin Properties, Icade, Fabege, CPI Europe, NSI en CA Immo (de "**Referentiegroep voor Cofinimmo's Kantoorportefeuille**"), met een gemiddelde en mediaan Implied GAV Discount per 30 april 2025 van respectievelijk 22,8% en 24,9%, geëvalueerd. Ter referentie, de huidige Implied GAV Discount voor Aedifica bedraagt 6,3%, wat de relatieve onderwaardering van de kantorenportefeuilles ten opzichte van de zorgportefeuilles onderstreept, die zowel voor de Vennootschap als voor Cofinimmo zonder korting op de GAV worden gewaardeerd. Mede op basis hiervan heeft de Vennootschap besloten een korting toe te passen op de GAV van Cofinimmo's kantorenportefeuille om mede rekening te houden met de waargenomen marktontwikkelingen in de kantorensector, aangepast in functie van het bereikte akkoord tussen de raden van bestuur van de beide vennootschappen (zie eveneens sectie 1 van dit verslag) van 10,45% naar 2,85%[21]. Verdere details over de waargenomen kortingen worden beschreven in sectie 2.1, I, a) van <u>Bijlage 2</u> bij dit verslag.

Omgekeerd heeft de Vennootschap de activa in de gezondheidszorgsector aan hun volledige waarde gewaardeerd, waarbij de huidige notering onder GAV in dit segment buiten beschouwing wordt gelaten. Aangezien de tegenwaarde van de transactie volledig uit aandelen bestaat en gelet op de vergelijkbaarheid van de portefeuille van de Vennootschap met die van Cofinimmo in de gezondheidszorg, heeft de Vennootschap de activa in het segment van de gezondheidszorg bij zowel

[21] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt deze in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.

de Vennootschap als Cofinimmo aan hun volledige waarde gewaardeerd. Deze beslissing weerspiegelt de positieve marktdynamiek en het groeipotentieel dat inherent is aan het segment, aangezien de gezondheidszorgsector sterke groeivooruitzichten blijft vertonen, gedreven door gunstige demografische trends, zoals een vergrijzende bevolking en een hogere levensverwachting, die de vraag naar diensten en faciliteiten in de gezondheidszorg aanwakkert.

Gezien deze factoren heeft de Vennootschap de gerapporteerde EPRA NTA van zowel Cofinimmo als de Vennootschap voor de berekening van de Ruilverhouding als volgt aangepast:

Voor Cofinimmo:

"**Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA**" (dit is de totale Inbrengwaarde) is berekend door uit te gaan van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025:

(i) gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van in totaal EUR 236 miljoen; en

(ii) rekening houdend met een (aangepaste) korting van 2,85%[22] die door de Vennootschap werd toegepast op de door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerde waardering van haar kantorenportefeuille per 31 maart 2025 (zijnde een waardering van EUR 927 miljoen), die de Vennootschap heeft bepaald mede op basis van de *Implied GAV Discount* waargenomen op de Referentiegroep voor Cofinimmo's Kantoorportefeuille, en die een correctie van EUR -26,5 miljoen op de laatst gerapporteerde kantorenportefeuille van Cofinimmo inhoudt ("**Cofinimmo's GAV Aanpassing**").

Een samenvatting van Cofinimmo's GAV Aanpassing wordt weergegeven in onderstaande tabel:

Portfolio segment	*A* *GAV (EUR miljoen) per 31 maart 2025*	*B* *Implied GAV Discount*	*A x (1+B) = C* *Implied GAV (EUR miljoen)*
Gezondheidszorg	*4.626*	*0%*	*4.626*
Kantoor	*927*	*(2,85%)*[23]	*900*
Distributienetwerken	*470*	*0%*	*470*

[22] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt deze in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.
[23] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt deze in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.

Totaal	*6.023*	*5.996*
Cofinimmo's GAV Aanpassing (Delta tussen market implied GAV (C) en GAV (A) (EUR miljoen)		*(26,5)*

Op basis van het bovenstaande is in onderstaande tabel Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA uiteengezet:

	EUR miljoen
Cofinimmo's EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.601**
(-) Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(236)
(-) Cofinimmo's GAV Aanpassing	(26,5)
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.339**
(/)Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor Cofinimmo per 31 maart 2025 (EUR miljoen)	38,1
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Inbrengwaarde)	**87,64**

Voor meer details wordt verwezen naar sectie 2.1, I, a) van Bijlage 2 bij dit verslag.

Voor de Vennootschap:

"**Aedifica's Aangepaste EPRA NTA**" (dit is de totale Uitgifteprijs) is berekend door uit te gaan van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend (zoals gedefinieerd in sectie 2.5.2, (b) van dit verslag), en wordt uiteengezet in onderstaande tabel:

	EUR miljoen
Aedifica's EPRA NTA per 31 maart 2025	3.702
(-)Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(185)

Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.517**
(/)Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor de Vennootschap per 31 maart 2025 (mm)	47,6
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Uitgifteprijs)	**73,96**[24]

Vervolgens werd de Ruilverhouding vastgesteld door Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (zijnde de Inbrengwaarde) (uitgaande van 38.096.217, het laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor Cofinimmo per 31 maart 2025) te delen door Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (zijnde de Uitgifteprijs) (uitgaande van 47.550.119, het laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor de Vennootschap per 31 maart 2025).

Inbrengwaarde – Cofinimmo (EUR)	**87,64**
(/) Uitgifteprijs – de Vennootschap (EUR)	**73,96**
Ruilverhouding	**1,185**

(b) <u>Een ruilverhouding gebaseerd op Discounted Cash Flows (DCF)-analyse, ter verdere onderbouwing van en als vergelijkingspunt met de Ruilverhouding:</u>

Deze methodologie bestaat erin de waarde van de activa (intrinsieke waarde) te berekenen door de verwachte unlevered vrije kasstromen (waarbij "**Unlevered Vrije Kasstromen**" betekent: winst vóór interesten, belastingen, afschrijvingen en amortisatie, verminderd met belastingen en kapitaalinvesteringen) die door deze activa gegenereerd zullen worden op basis van de businessplannen (gebaseerd op inschattingen van aandelenanalisten) van zowel Cofinimmo als de Vennootschap (met gedetailleerde assumpties uiteengezet in <u>Bijlage 2</u> bij dit verslag) te verdisconteren.

De eigen vermogenswaarde die toekomt aan de respectieve aandeelhouders wordt gedetailleerd in de "Cofinimmo DCF waarderingssamenvatting" en in de "Vennootschap DCF waarderingssamenvatting" in sectie 2.1, II van <u>Bijlage 2</u> bij dit verslag.

De waarderingsperiode van de DCF-analyse omvat 1 april 2025 (inbegrepen) tot en met 31 december 2027. De Unlevered Vrije Kasstromen werden verdisconteerd met behulp van een conventionele kasstroomontvangst halverwege het jaar, waarbij de eindwaarde werd berekend aan de hand van de Gordon Growth-formule op basis van een genormaliseerde Unlevered Vrije Kasstroom. De eindwaarde werd eveneens verdisconteerd op basis van een conventionele kasstroomontvangst halverwege het jaar.[25]

Voor zowel Cofinimmo als de Vennootschap werden de DCF-ranges berekend op basis van een lage range van 6,76% en 6,75% WACC en 1,50% TGP rate en een hoge range berekend als 5,76% en 5,75% WACC en 2,50% TGP. Na afzonderlijke DCF berekeningen voor Cofinimmo en de Vennootschap, is de impliciete DCF ruilverhouding afgeleid op basis van:

---

[24] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.

[25] De eindwaarde werd berekend volgens de Gordon Growth-formule, waarbij de Unlevered Vrije Kasstromen van 2027 worden verhoogd met het terminale groeipercentage ("**TGP**")—om de waarde te weerspiegelen van toekomstige Unlevered Vrije Kasstromen na 2027—en gedeeld wordt door de gewogen gemiddelde kapitaalkost of WACC (zoals hieronder gedefinieerd) verminderd met het TGP (de "**Eindwaarde**").

	Laag	Midden	Hoog
	WACC: 6,76% / 6,75%[26] TGP 1,50%	WACC: 6,26% / 6,25% TGP: 2,00%	WACC: 5,26% / 5,75% TGP: 2,50%
Eigen vermogenswaarde per aandeel – Cofinimmo (EUR)	65,20	95,33	143,95
(/) Eigen vermogenswaarde per aandeel – de Vennootschap (EUR)	63,80	90,06	132,50
DCF impliciete ruilverhouding	**1,022x**	**1,058x**	**1,086x**

(c) <u>Additionele referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding:</u>

- *Historische prestatie van de aandelenkoers*

  De tabel hieronder toont de (impliciete) ruilverhoudingen op basis van historische aandelenkoersen.

Samenvatting van de premie van de impliciete ruilverhouding ten opzichte van historische ruilverhoudingen:	Waarde per Cofinimmo Aandeel	Waarde per aandeel van de Vennootschap	ruilverhouding
	EUR	EUR	X Aandelen van de Vennootschap per 1 Cofinimmo Aandeel
Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923x
Ongestoorde Aandelenprijs	67,00	69,75	0,961x
1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976x
3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961x
6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,47	0,978x
12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017x

- *<u>Laatst gerapporteerde EPRA NTA gecorrigeerd voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden</u>*

  Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NTA op 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 88,33 en wordt bekomen door Cofinimmo's laatst gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van EUR 94,53 aan te passen voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

  De aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NTA op 31 maart 2025 per aandeel van de Vennootschap bedraagt EUR 73,96 en wordt bekomen door de laatst gerapporteerde EPRA NTA

[26] Voor Cofinimmo en Aedifica respectievelijk

per aandeel van de Vennootschap van EUR 77,86 aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

Een ruilverhouding op basis van het aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo en de Vennootschap, telkens gecorrigeerd voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, d.i. respectievelijk EUR 88,33 en EUR 73,96, impliceert een ruilverhouding van 1,194 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

- *Laatst gerapporteerde IFRS NAV aangepast voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden*

  Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde IFRS NAV op 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 88,27 en wordt bekomen door Cofinimmo's laatst gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van EUR 94,47 aan te passen voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

  De aangepaste laatst gerapporteerde IFRS NAV op 31 maart 2025 per aandeel van de Vennootschap bedraagt EUR 74,00 en wordt bekomen door de laatst gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van de Vennootschap van EUR 77,90 aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

  Een ruilverhouding gebaseerd op de aangepaste laatst gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van Cofinimmo en de Vennootschap, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, d.i. respectievelijk EUR 88,27 en EUR 74,00, impliceert een ruilverhouding van 1,193 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

- *Laatst gerapporteerde EPRA NRV aangepast voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden*

  Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NRV op 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 96,63 en wordt bekomen door Cofinimmo's laatst gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van EUR 102,83 aan te passen voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

  De aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NRV op 31 maart 2025 per aandeel van de Vennootschap bedraagt EUR 83,68 en wordt bekomen door de laatst gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van de Vennootschap van EUR 87,58 aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

  Een ruilverhouding gebaseerd op de aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van Cofinimmo en de Vennootschap, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, d.i. respectievelijk EUR 96,63 en EUR 83,68, impliceert een ruilverhouding van 1,155 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

- *Laatst gerapporteerde EPRA NDV aangepast voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden*

  Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NDV op 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 92,03 en wordt bekomen door Cofinimmo's laatst gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van EUR 98,23 aan te passen voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

  De aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NDV op 31 maart 2025 per aandeel van de Vennootschap bedraagt EUR 74,76 en wordt bekomen door de laatst gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van de Vennootschap van EUR 78,66 aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

Een ruilverhouding gebaseerd op de aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van Cofinimmo en de Vennootschap, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden voor Cofinimmo en de Vennootschap, d.i. respectievelijk EUR 92,03 en EUR 74,76, impliceert een ruilverhouding van 1,231 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

- *Analyse van het koersdoel van aandelenanalisten*

  De mediaan en gemiddelde richtkoersen van aandelenanalisten voor Cofinimmo bedragen EUR 65,00, respectievelijk EUR 65,01 op 30 april 2025 (d.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend).

  De mediaan en gemiddelde richtkoersen van aandelenanalisten voor de Vennootschap bedragen EUR 71,00, respectievelijk EUR 70,59 op 30 april 2025 (d.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend).

  Een ruilverhouding op basis van de mediaan en gemiddelde richtkoersen van de aandelenanalisten voor Cofinimmo en de Vennootschap impliceert respectieve ruilverhoudingen van 0,915 en 0,921 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

De onderstaande tabel geeft een overzicht (impliciete) ruilverhoudingen die voortvloeien uit de Aangepaste EPRA NTA-analyse (resulterend in de Ruilverhouding), de waarderingsmethode op basis van de "Discounted Cash Flow-analyse" (ter ondersteuning en ter vergelijking met de Ruilverhouding) alsook diegene die voortvloeien uit de bovenvermelde referentiepunten:

Samenvatting van de impliciete ruilverhoudingen			A Waarde per Cofinimmo Aandeel	B Waarde per aandeel van de Vennootschap	A / B ruilverhouding
			EUR	EUR	X Aandelen van de Vennootschap per 1 Cofinimmo Aandeel
Waarderings methoden	**Aangepaste EPRA NTA analyse (de waarderings methode)**	Cofinimmo correctie 2,85%[27] Kantorenportefeuille	87,64	73,96	1,185
	DCF	Laag: Vennootschap: 6,75% WACC; Cofinimmo: 6,76% WACC 1,50% TGP	65,20	63,80	1,022
		Mid: Vennootschap: 6,25% WACC; Cofinimmo: 6,26% WACC, 2,0% TGP	95,33	90,06	1,058
		Hoog: Vennootschap: 5,75% WACC; Cofinimmo: 5,76% WACC, 2,50% TGP	143,95	132,50	1,086
Referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding	**Historische analyse van de koersontwikkeling**	Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923
		Ongestoorde Aandelenprijs	67,00	69,75	0,961
		1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976
		3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961
		6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,47	0,978

[27] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt het in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.

		12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017
	Laatst gerapporteerde EPRA NTA	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NTA aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	88,33	73,96	1,194
	Laatst gerapporteerde IFRS NAV	31 maart 2025 laatst gerapporteerde IFRS NAV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	88,27	74,00	1,193
	Laatst gerapporteerde EPRA NRV	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NRV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	96,63	83,68	1,155
	Laatst gerapporteerde EPRA NDV	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NDV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	92,03	74,76	1,231
	Analyse van het koersdoel van aandelenanalisten[28]	Mediaan	65,00	71,00	0,915
		Gemiddelde	65,01	70,59	0,921

De Ruilverhouding werd bepaald op basis van de Aangepaste EPRA NTA, die ook gearceerd is in de tabel.

(d) Impliciete Biedprijs:

Rekening houdend met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 69,75, vertegenwoordigt de Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel een waarde van EUR 82,65[29] per Cofinimmo Aandeel (de **"Impliciete Biedprijs"**). Door Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs aan te passen met Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend voor het boekjaar 2024 van EUR 3,90 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 65,85), en het resultaat te vermenigvuldigden met de Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt dit een waarde van 78,03[30] per Cofinimmo Aandeel (de **"Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend"**), zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Ruilverhouding aantal (aantal Nieuwe aandelen per Cofinimmo Aandeel)) - [A]	**1,185x**	**1,185x**
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs	69,75	69,75
Verminderd met Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(3,90)	
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend - [B]	**65,85**	**69,75**
Impliciete Biedprijs per Cofinimmo Aandeel (AxB)	**78,03**	**82,65**

Na analyse van verschillende waarderingsmethoden, is de Vennootschap ervan overtuigd dat de Impliciete Biedprijs per Cofinimmo Aandeel en de Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's

[28] Vóór de uitkering van de respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden van Cofinimmo en Aedifica.
[29] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.
[30] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.

Uitgekeerde 2024 Brutodividend aantrekkelijke en eerlijke waardevoorstellen vertegenwoordigen voor de Cofinimmo aandeelhouders:

<u>De Impliciete Biedprijs van EUR 82,65 per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:</u>

- een premie van 23,4% vergeleken met Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00;
- een premie van 33,8% vergeleken met Cofinimmo's 1-maand VWAP tot 29 april 2025 van EUR 61,76;
- een premie van 42,5% vergeleken met Cofinimmo's 3-maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 58,00;
- een premie van 39,7% vergeleken met Cofinimmo's 6-maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 59,16;
- een premie van 36,8% vergeleken met Cofinimmo's 12-maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 60,43;
- een premie van 27,2% vergeleken met de mediaan richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,00 op 30 april 2025[31];
- een premie van 27,1% vergeleken met de gemiddelde richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,01 op 30 april 2025[32].

<u>De Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:</u>

- een premie van 28,3% op Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 60,80).

<u>De Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:</u>

- een korting van 0,8% op de laatst gerapporteerde EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 88,33), wanneer rekening wordt gehouden met de laatst gerapporteerde EPRA NTA per Aedifica aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 73,96);
- een korting van 0,7% op de laatst gerapporteerde IFRS NAV per Cofinimmo Aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 88,27), wanneer rekening wordt gehouden met de laatst gerapporteerde IFRS NAV per Aedifica aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 74,00);
- een premie van 2,6% op de laatst gerapporteerde EPRA NRV per Cofinimmo Aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 96,63), wanneer rekening wordt gehouden met de laatst gerapporteerde EPRA NRV per Aedifica aandeel op 31

[31] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

[32] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 83,68); en

- een korting van 3,7% op de laatst gerapporteerde EPRA NDV per Cofinimmo Aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 92,03), wanneer rekening wordt gehouden met de laatst gerapporteerde EPRA NDV per Aedifica aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 74,76).

2.5.2. Uitgifteprijs

De Ruilverhouding werd bepaald vertrekkend vanuit de Aangepaste EPRA NTA van het Cofinimmo Aandeel per 31 maart 2025, zoals uiteengezet in sectie 2.5.1 van dit verslag, en de Aangepaste EPRA NTA van het aandeel van de Vennootschap, die werd bepaald op EUR 73,96[33] per aandeel (de "**Uitgifteprijs**") zoals onmiddellijk hierna verder toegelicht.

(a) <u>Wettelijk kader GVV-Wetgeving voor bepaling van de Uitgifteprijs en Ruilverhouding:</u>

Overeenkomstig artikel 26, §2, 2°, eerste lid GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de Vennootschap vastgelegd op 31 maart 2025, zijnde minder dan vier maanden vóór 1 mei 2025 (d.i. de datum waarop de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit door de Vennootschap werd gepubliceerd). Voor doeleinden van het Voorgenomen Ruilbod, waarbij (i) een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap een ruilbod uitbrengt op een andere openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, en (ii) de buitengewone algemene vergadering van de bieder om goedkeuring van de Kapitaalverhoging dient te worden gevraagd, alvorens bij toepassing van artikel 5 van het Overnamebesluit een ruilbod ter kennis te geven, dient "inbrengovereenkomst" in de zin van artikel 26, §2, 2°, eerste lid GVV-Wet volgens de Vennootschap te worden gelezen als "de datum waarop de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit door de Vennootschap werd gepubliceerd".

Vervolgens wordt in artikel 26, §2, 2°, tweede lid GVV-Wet verduidelijkt dat het voor de toepassing van het eerste lid is toegestaan om van het bedrag dat aldus wordt bekomen een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

Artikel 26, §2 van de GVV-Wet bepaalt de minimum uitgifteprijs waaraan de Nieuwe Aandelen uitgegeven in het kader van het Voorgenomen Ruilbod dienen te voldoen (en dus impliciet ook de Ruilverhouding), waarbij voor de bepaling van één van de twee parameters wordt verwezen naar "*de*

[33] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.

datum van de inbrengovereenkomst" als referentiedatum om de minimum uitgifteprijs te bepalen van de uit te geven Nieuwe Aandelen.

In het geval van een openbaar overnamebod is er strikt gezien geen "inbrengovereenkomst". Voor de doeleinden van §2 van artikel 26 van de GVV-Wet dient de openbaarmaking, overeenkomstig artikel 8, §1 Overnamebesluit (waarbij de Vennootschap de intentie heeft geuit om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen) *in casu* gelijkgesteld te worden met een "inbrengovereenkomst", gezien op dat moment ook de uitgifteprijs en dus Ruilverhouding vastgelegd en meegedeeld werden.

Aldus (i) is de maximale termijn van vier maanden zoals bepaald in artikel 26, §2, 3° GVV-Wet niet van toepassing in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en (ii) laat dit toe de Uitgifteprijs en Ruilverhouding die onderliggend zijn aan het Voorgenomen Ruilbod vast te leggen op het moment van openbaarmaking van het Voorgenomen Ruilbod, op basis van de op dat moment meest recente financiële informatie (naar analogie met de praktijk van de FSMA om bij verplichte overnamebiedingen toe te staan dat de gemiddelde beurskoers voorafgaand aan de aankondiging van het voorgenomen ruilbod (i.e. het ogenblik van de uiting van het voornemen om het voorgenomen ruilbod te doen) als referentiepunt wordt gebruikt voor de toepassing van artikel 53 van het Overnamebesluit in plaats van de gemiddelde beurskoers voorafgaand aan het tijdstip waarop de biedplicht formeel juridisch op de bieder komt te rusten). Deze redenering is ook naar analogie met de situatie bij fusies en splitsingen, waar de GVV-Wet (artikel 26, §3) expliciet de datum van het verrichtingsvoorstel gelijkstelt met de datum van de inbrengovereenkomst.

Zoals toegelicht in sectie 1 van dit verslag, dient ingevolge artikel 26, §2, 1° van de GVV-Wet de identiteit van de inbrengers vermeld te worden in dit verslag. Een openbaar overnamebod wordt per definitie gericht tot alle aandeelhouders van de doelvennootschap op het moment dat het overnamebod open is voor aanvaarding. Met uitzondering van BlackRock Inc, die, volgens de transparantiemelding die door Cofinimmo overeenkomstig de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen op haar website werden gepubliceerd, op 23 mei 2025 5,42% van de Cofinimmo Aandelen aanhield, is de specifieke identiteit van de overige aandeelhouders van Cofinimmo niet gekend aan Aedifica. Voor doeleinden van artikel 26, § 2, 1° GVV-Wet worden de inbrengers in dit verslag aldus geïdentificeerd als zijnde de Cofinimmo aandeelhouders die het Voorgenomen Ruilbod zullen aanvaarden, alsook desgevallend de Cofinimmo aandeelhouders wiens Cofinimmo Aandelen van rechtswege zouden overgaan op Aedifica in het kader van een eventueel Uitkoopbod volgend op het Voorgenomen Ruilbod.

(b) <u>Bepaling van de Uitgifteprijs:</u>

De Uitgifteprijs werd bepaald vertrekkend vanuit de EPRA NTA van de Vennootschap per 31 maart 2025 van EUR 77,86[34], zoals door de Vennootschap gepubliceerd op 29 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten, waarbij Aedifica's brudodividend over boekjaar 2024 van EUR 3,90 per aandeel (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 35), dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande

[34] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.

Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025 ("**Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**"), werd afgetrokken.[35]

Voor een uitgebreide uiteenzetting van de methode en rationale die werd gehanteerd voor de bepaling van de waarde van de Vennootschap en de Uitgifteprijs (en dus, wanneer gecombineerd met de waardering van Cofinimmo en het Cofinimmo Aandeel, de Ruilverhouding) wordt verwezen naar de toelichting in Bijlage 2 bij dit verslag.

De EPRA NTA van het aandeel van de Vennootschap per 31 maart 2025, zoals op 29 april 2025 gepubliceerd in de Q1 2025 resultaten van de Vennootschap, overeenkomstig artikel 26, §2, 2°, tweede lid van de GVV-Wet aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 per bestaand aandeel, bedroeg EUR 73,96, terwijl de gemiddelde slotkoers van het aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 1 mei 2025 (zijnde EUR 64,17), overeenkomstig artikel 26, §2, 2°, tweede lid van de GVV-Wet aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 per bestaand aandeel, EUR 60,27 bedroeg. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van EUR 73,96 in overeenstemming met de GVV-Wet.

Zoals weergegeven in de onderstaande tabel, vertegenwoordigt de Uitgifteprijs van EUR 73,96 per Nieuw Aandeel, zoals gebruikt in de bepaling van de Ruilverhouding:

- een premie van 12,3% ten opzichte van Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs en aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (zijnde EUR 65,85);
- een premie van 16,8% ten opzichte van de VWAP van het aandeel van Aedifica voor de periode van 1 maand vóór 29 april 2025 (zijnde EUR 63,31);
- een premie van 22,5% ten opzichte van de VWAP van het aandeel van Aedificaover de periode van 3 maanden vóór 29 april 2025 (zijnde EUR 60,37);
- een premie van 22,3% ten opzichte van de VWAP van het aandeel van Aedificaover de periode van 6 maanden vóór 29 april 2025 (zijnde EUR 60,48);
- een premie van 24,5% ten opzichte van de VWAP van het aandeel van Aedificaover de periode van 12 maanden vóór 29 april 2025 (zijnde EUR 59,41);
- een premie van 0% ten opzichte van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van Aedifica van 31 maart 2025 aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (zijnde dan EUR 73,96);
- een premie van 4,2% vergeleken met de mediaan richtkoers van aandelenanalisten voor het aandeel van Aedifica op 30 april 2025 (zijnde EUR 71,00)[36];

[35] Deze aftrek vormt de toepassing van de mogelijkheid daartoe voorzien in artikel 26, § 2, 2°, tweede lid GVV-Wet. De aftrek wordt toegepast omdat Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 per bestaand aandeel werd uitbetaald op 20 mei 2025, dus in ieder geval ruimschoots vóór de verwachte betalingsdatum in het kader van het Voorgenomen Ruilbod (zie ook sectie 2.6.2 van dit verslag). Dientengevolge zullen de Nieuwe Aandelen slechts delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2025 (zie eveneens sectie 2.6.1 van dit verslag).

[36] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

– een premie van 4,8% ten opzichte van de gemiddelde richtkoers van aandelenanalisten voor het aandeel van Aedifica op 30 april 2025 (zijnde EUR 70,59)[37].

	Waarde Aedifica-aandeel	Uitgifteprijs van EUR 73,96 per Nieuw Aandeel (premie c.q., (korting))
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs		
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	65,85	12,3%
Historische aandelenprijzen Aedifica-aandeel	**VWAP**	**VWAP**
Laatste 1 maand, tot 29 april 2025	63,31	16,8%
Laatste 3 maanden, tot 29 april 2025	60,37	22,5%
Laatste 6 maanden, tot 29 april 2025	60,48	22,3%
Laatste 12 maanden, tot 29 april 2025	59,41	24,5%
Meest recent gerapporteerde EPRA NTA per Aedifica-aandeel		
Meest recent gerapporteerde EPRA NTA per Aedifica-aandeel (EUR), aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90	73,96	-
Meest recent gerapporteerde EPRA NDV per Aedifica-aandeel		
Meest recent gerapporteerde EPRA NDV per Aedifica-aandeel (EUR), aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90	74,76	(1,0%)
Richtkoersen van de aandelenanalisten (op 30 april 2025)[38]		
Mediane richtkoers	71,00	4,2%
Gemiddelde richtkoers	70,59	4,8%

2.5.3. Waardering activa van de Vennootschap overeenkomstig artikel 48 GVV-Wet

Met toepassing van artikel 48 GVV-Wet dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) gehouden activa zoals bedoeld in artikel 47, §1 GVV-Wet, door de deskundige(n) te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de relevante activa en voor zover de deskundige(n) bevestig(t)(en) dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

In het kader van een ruilbod, zoals het Voorgenomen Ruilbod, is, voor doeleinde van bovenstaande, het relevante referentiepunt volgens de Vennootschap het ogenblik van de publicatie door de Vennootschap, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, van de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen en met het oog daarop tot uitgifte van de Nieuwe Aandelen over te gaan (in plaats van het ogenblik waarop Nieuwe Aandelen worden uitgegeven of de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt wordt aangevraagd).

[37] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

[38] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

De laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van de activa, is deze per 31 maart 2025 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 4 maanden op het ogenblik van de publicatie, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, door de Vennootschap van de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen en met het oog daarop tot uitgifte van de Nieuwe Aandelen over te gaan). Bijgevolg werd, in het kader van voorliggend Voorgenomen Ruilbod en de daaruit voortvloeiende mogelijke uitgifte, en toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, van nieuwe aandelen, aan de waarderingsdeskundigen van de Vennootschap gevraagd om te bevestigen dat de onderliggende assumpties van de waardering niet zijn veranderd. De waarderingsdeskundigen van de Vennootschap hebben op 2 mei 2025 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, in zoverre noodzakelijk, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de (principiële beslissing tot) uitgifte van de nieuwe aandelen.

2.5.4. Fairness opinion

J.P. Morgan Securities plc heeft een opinie verstrekt aan de raad van bestuur van de Vennootschap, op de datum van 2 juni 2025 en met inachtneming van de daarin vermelde kwalificaties, beperkingen en assumpties, inzake de fairness voor de Vennootschap vanuit financieel oogpunt van de nu voorgestelde Ruilverhouding.

De opinie is uitsluitend verstrekt ten behoeve van de raad van bestuur van de Vennootschap en geen enkele andere partij kan zich hierop beroepen.

2.5.5. Conclusie

Op basis van voorgaande wordt de methode voor de waardering van de aandelen van de Vennootschap als adequaat beschouwd voor de bepaling van de Uitgifteprijs in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en geacht een bedrijfseconomisch verantwoorde methode te zijn. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1.

Rekening houdend met het totaal aantal Cofinimmo Aandelen die het voorwerp uitmaken van het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, zullen er volgens voornoemde Ruilverhouding maximum 45.144.018 Nieuwe Aandelen van de Vennootschap worden uitgegeven naar aanleiding van de inbreng in natura in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen.

Het aantal effectief uit te geven Nieuw Aandelen zal afhankelijk zijn van het aantal Cofinimmo Aandelen dat tijdens de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, dan wel, ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening daarvan, tijdens bijkomende aanvaardingsperiode(s), op het Voorgenomen Ruilbod worden ingebracht.

2.6. Uitgifte van Nieuwe Aandelen

2.6.1. Beschrijving van de Nieuwe Aandelen uit te geven door de Vennootschap in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van Cofinimmo Aandelen

Als vergoeding voor de inbreng van Cofinimmo Aandelen in haar kapitaal, zal de Vennootschap Nieuwe Aandelen uitgeven, zulks volgens de Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per ingebracht Cofinimmo Aandeel.

De Nieuwe Aandelen zullen gewone aandelen zijn die worden uitgegeven door de Vennootschap en worden gecreëerd onder Belgisch recht. Zij zullen dezelfde vermogens- en lidmaatschapsrechten hebben als de reeds bestaande aandelen van de Vennootschap. Zij zullen delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2025 en zullen worden uitgegeven met coupons nr. 36[39] en volgende aangehecht. Vanaf de eigenlijke uitgifte van de Nieuwe Aandelen (verwacht midden oktober 2025 voor de initiële aanvaardingsperiode, en mogelijk ook later ingevolge eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) zullen zowel de bestaande aandelen als de Nieuwe Aandelen worden verhandeld met coupon nr. 36 en volgende aangehecht en dus dezelfde dividendrechten hebben.

De Nieuwe Aandelen die aan de Cofinimmo aandeelhouders (onder voorbehoud van de beperkingen uiteengezet in sectie 2.3 van dit verslag) zullen worden uitgegeven in ruil voor hun inbreng van Cofinimmo Aandelen in het kapitaal van de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod, zullen, naar keuze van de Cofinimmo aandeelhouder, gedematerialiseerde aandelen of aandelen op naam zijn. De gedematerialiseerde Nieuwe Aandelen zullen worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling. De Nieuwe Aandelen op naam zullen door de raad van bestuur worden ingeschreven in het aandelenregister van de Vennootschap. De titularis van Nieuwe Aandelen zal, overeenkomstig artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, op elk ogenblik schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd. De Vennootschap rekent zelf geen kosten aan voor zulke omzetting.

2.6.2. Notering van de Nieuwe Aandelen

De Vennootschap zal in het kader van het Voorgenomen Ruilbod, en onder de opschortende voorwaarde van hun effectieve uitgifte (welke desgevallend in één of meerdere keren zal plaatsvinden afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod ingaan), een aanvraag richten aan Euronext voor de notering van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam. De Nieuwe Aandelen met coupon nr. 36 en volgende aangehecht zullen ten vroegste en naar verwachting worden toegelaten tot de handel op die markten vanaf de datum van hun uitgifte, met name op hun Betaaldatum (zoals hierna gedefinieerd) in het kader van een succesvol Voorgenomen Ruilbod.

[39] Coupon nr. 35 vertegenwoordigde Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025.

De Nieuwe Aandelen zullen niet worden genoteerd aan een effectenbeurs in de Verenigde Staten of worden genoteerd aan een interdealer noteringssysteem in de Verenigde Staten. De Vennootschap is niet van plan enige actie te ondernemen om een markt in de Nieuwe Aandelen in de Verenigde Staten te vergemakkelijken.

De Nieuwe Aandelen zullen niet worden genoteerd op een gereglementeerde markt in het Verenigd Koninkrijk.

2.6.3. Informatie die aan de aandeelhouders ter beschikking wordt gesteld

Europese Economische Ruimte

In beginsel dient voor de aanbieding van de Nieuwe Aandelen aan de Cofinimmo aandeelhouders en voor de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, met toepassing van Verordening 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd (de "**Prospectusverordening**"), een prospectus te worden gepubliceerd.

Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van de artikelen 1, lid 4, f) en 1, lid 5, e) van de Prospectusverordening voor effecten aangeboden bij een overname middels een openbaar aanbod tot ruil, mits een document ter beschikking wordt gesteld aan het publiek dat informatie bevat ter beschrijving van de transactie en het effect ervan op de uitgevende instelling.

De Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/528 van de Commissie van 16 december 2020 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad wat betreft de informatie die ten minste moet worden vermeld in het document dat moet worden gepubliceerd voor een prospectusvrijstelling in verband met een overname middels een openbaar aanbod tot ruil, een fusie of een splitsing bepaalt de verdere inhoud van het vrijstellingsdocument.

Overeenkomstig voormelde Europese regelgeving, zal de raad van bestuur een vrijstellingsdocument met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod opstellen (het "**Vrijstellingsdocument**"). Het Vrijstellingsdocument is geen prospectus in de zin van de Prospectusverordening. Het Vrijstellingsdocument is niet onderworpen aan controle en goedkeuring door de betrokken bevoegde autoriteit overeenkomstig artikel 20 van de Prospectusverordening.

In het licht van de Belgische wetgeving inzake openbare overnamebiedingen[40], zal de raad van bestuur tevens een prospectus voorbereiden met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod (het "**Prospectus**"). Het Prospectus zal overeenkomstig artikel 5 *jo* artikel 6 van het Overnamebesluit bij de FSMA ter goedkeuring worden ingediend op of kort na de datum van goedkeuring van de voorgestelde Kapitaalverhoging door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap.

Verenigd Koninkrijk

[40] De Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, *BS* 26 april 2007, zoals gewijzigd (de "**Overnamewet**") en het Overnamebesluit.

De UK Prospectusverordening en de FSMA 2000 vereisen dat er voorafgaand aan het doen van een aanbod van de Nieuwe Aandelen aan de Cofinimmo aandeelhouders in het Verenigd Koninkrijk een goedgekeurd prospectus wordt gepubliceerd en beschikbaar wordt gesteld aan het publiek.

Artikel 1, lid 4, onder f), van de UK Prospectusverordening voorziet, onder bepaalde voorwaarden, in een uitzondering op deze regel met betrekking tot aanbiedingen van effecten aan het publiek in verband met een overname door middel van een ruilaanbod, waaronder de voorwaarde dat een document aan het publiek beschikbaar wordt gesteld met informatie over de transactie en de gevolgen ervan voor de uitgevende instelling.

Dienovereenkomstig zal de raad van bestuur van Aedifica een vrijstellingsdocument opstellen met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod (het "***UK Exemption Document***"). Het UK Exemption Document is geen prospectus in de zin van de UK Prospectusverordening. Het *UK Exemption Document* is niet onderworpen aan beoordeling en goedkeuring door de relevante bevoegde autoriteit op grond van artikel 20 van de UK Prospectusverordening.

Verenigde Staten

Het Voorgenomen Ruilbod zal worden gedaan voor alle uitgegeven en uitstaande aandelen van Cofinimmo, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, en zal onderworpen zijn aan de Belgische openbaarmakings- en procedurele vereisten. Met betrekking tot de Cofinimmo aandeelhouders in de Verenigde Staten zal het Voorgenomen Ruilbod worden gedaan in overeenstemming met de toepasselijke *US tender offer rules* onder de *US Exchange Act*, en voor het overige in overeenstemming met de vereisten van het Belgische recht. Bijgevolg zal het Voorgenomen Ruilbod onderworpen zijn aan openbaarmakings- en andere procedurele vereisten, onder meer met betrekking tot intrekkingsrechten, het voorgestelde tijdschema, de afwikkelingsprocedures en het tijdstip van betaling, die verschillen van die welke gelden onder de Amerikaanse nationale wetgeving en praktijk inzake openbare biedingen.

De financiële informatie die is opgenomen of zal worden opgenomen in het Vrijstellingsdocument, het Prospectus of andere documenten met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod is opgesteld in overeenstemming met (EU) IFRS en is niet opgesteld in overeenstemming met US GAAP, of daarvan afgeleid, en kan daarom verschillen van, en niet vergelijkbaar zijn met, financiële informatie van Amerikaanse ondernemingen.

Noch de *US Securities and Exchange Commission* noch enige *US state securities commission* heeft het Voorgenomen Ruilbod goedgekeurd of afgekeurd, heeft een oordeel gegeven over de verdiensten of billijkheid van het Voorgenomen Ruilbod, of heeft bepaald of het Vrijstellingsdocument, het Prospectus of andere documenten met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod nauwkeurig of volledig zijn, noch zal enige van deze instanties dit doen.

Verdere details over welke Cofinimmo aandeelhouders in de Verenigde Staten in aanmerking komen om de Nieuwe Aandelen te ontvangen, en de procedurele stappen die deze personen moeten nemen om deze Nieuwe Aandelen te ontvangen, alsmede de procedures voor Amerikaanse aandeelhouders die niet in aanmerking komen om de Nieuwe Aandelen te ontvangen, zullen worden uiteengezet in het Prospectus en het Vrijstellingsdocument.

Zwitserland

De FinSA vereist dat er een goedgekeurd prospectus wordt gepubliceerd en beschikbaar wordt gesteld voor het publiek voorafgaand aan het doen van een openbaar aanbod aan aandeelhouders in Zwitserland.

Artikel 36(1)(a) FinSA voorziet echter in een uitzondering voor aanbiedingen die uitsluitend gericht zijn op Zwitserse QIBs, zoals gedefinieerd in artikel 4(3) FinSA. Het Voorgenomen Ruilbod zal in Zwitserland aldus uitsluitend opengesteld worden voor Zwitserse QIBs. Cofinimmo aandeelhouders die niet kwalificeren als Zwitserse QIBs zullen niet kunnen deelnemen in het Voorgenomen Ruilbod.

2.7. Bedrag van de kapitaalverhoging

Bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod (zijnde bij vervulling van – dan wel verzaking aan – alle Opschortende Voorwaarden) zal het bedrag waarmee het kapitaal van de Vennootschap (desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod ingaan) zal worden verhoogd, bekomen worden door het aantal Nieuwe Aandelen te vermenigvuldigden met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen (d.i. om redenen van leesbaarheid, afgerond, EUR 26,39 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle bestaande aandelen van de Vennootschap en alle Nieuwe Aandelen zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de verhoging van het kapitaal en de totale Inbrengwaarde zal worden vermeld als een beschikbare uitgiftepremie op één of meer afzonderlijke rekeningen "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans.

Rekening houdend met:

(i) de Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel van EUR 73,96[41];

(ii) de Ruilverhouding van 1,185;

(iii) de Opschortende Voorwaarden, en met name het daarin opgenomen minimum aantal Cofinimmo Aandelen die in het kader van het Voorgenomen Ruilbod dienen te worden ingebracht opdat deze succesvol zou zijn; en

(iv) het totaal aantal 38.096.217 Cofinimmo Aandelen die het voorwerp uitmaken van het Voorgenomen Ruilbod

zouden er, ten gevolge van de voorgenomen inbreng en de kapitaalverhoging die voortvloeit uit een succesvol Voorgenomen Ruilbod (rekening houdend met de Opschortende Voorwaarden) met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, minimaal 22.572.011 Nieuwe Aandelen (met een totale Uitgifteprijs van EUR 1.669.373.590,67) en maximaal 45.144.018 Nieuwe Aandelen (met een totale Uitgifteprijs van EUR 3.338.746.885,52) worden uitgegeven, en zal het

[41] Voor redenen van leesbaarheid afgerond tot op twee decimalen.

kapitaal van de Vennootschap minimaal worden verhoogd met EUR 595.625.346,30 (naar boven tot op de eurocent afgerond) (waarbij het saldo van EUR 1.073.748.244,37 als uitgiftepremie zal worden geboekt) en maximaal worden verhoogd met EUR 1.191.250.587,04 (naar boven tot op de eurocent afgerond) (waarbij het saldo van EUR 2.147.496.298,48 als uitgiftepremie zal worden geboekt).

Na de kapitaalverhoging zal het kapitaal van de Vennootschap (exclusief uitgiftepremie) minimaal EUR 1.850.367.606,33 bedragen en minimaal worden vertegenwoordigd door 70.122.130 aandelen, en maximaal EUR 2.445.992.847,07 bedragen en maximaal worden vertegenwoordigd door 92.694.137 aandelen. Het aantal effectief uit te geven Nieuwe Aandelen zal dus afhankelijk zijn van het aantal aandeelhouders van Cofinimmo die tijdens de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, dan wel, ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening daarvan, tijdens bijkomende aanvaardingsperiode(s), op het Voorgenomen Ruilbod ingaan. De kapitaalverhoging kan desgevallend dan ook in één of meerdere keren overeenkomstig artikel 7:186 WVV worden vastgesteld en uitgevoerd.

2.8. Dribbling Out

Zoals hierboven beschreven zal Aedifica geen:

(i) Fracties van Nieuwe Aandelen leveren aan Cofinimmo aandeelhouders die, als gevolg van de toepassing van de Ruilverhouding, gerechtigd zouden zijn geweest om als vergoeding voor de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het Voorgenomen Ruilbod een aantal Nieuwe Aandelen te ontvangen dat niet gelijk is aan een geheel aantal Nieuwe Aandelen; noch

(ii) Nieuwe Aandelen uitgeven aan US Non-QIBs als vergoeding voor de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het Voorgenomen Ruilbod.

In plaats daarvan zullen:

(i) enige Fracties van Nieuwe Aandelen die anders geleverd hadden moeten worden aan dergelijke Cofinimmo aandeelhouders, voor zover mogelijk, worden gebundeld in gehele Nieuwe Aandelen; en, samen met

(ii) enige Nieuwe Aandelen die anders verschuldigd zouden zijn geweest aan dergelijke US Non-QIBs,

worden aangeboden en verkocht door nog door de Vennootschap aan te stellen banken:

(i) op de open markt buiten de Verenigde Staten, middels een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tijdens (één of meerdere) beursdagen (en in één of meerdere keren) zo snel als redelijkerwijs mogelijk op of nade Betaaldatum[42] van elke aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, en in ieder geval binnen tien (10)

[42] Zijnde, in het kader van een succesvol Voorgenomen Ruilbod bij vervulling van – dan wel verzaking aan – alle Opschortende Voorwaarden; de betaaldatum van de initiële aanvaardingsperiode dan wel van eventuele bijkomende aanvaardingsperiode(s) ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening daarvan, dergelijke betalingsdat(um)(a) de "**Betaaldatum**".

werkdagen na de publicatie van de resultaten van de desbetreffende aanvaardingsperiode (een "***Dribbling Out***"); of

(ii) als alternatief, indien het volume van de Nieuwe Aandelen te groot zou zijn voor een Dribbling Out; via onderhandse plaatsingstransacties buiten de Verenigde Staten in "offshore transactions" zoals gedefinieerd in, en op basis van, Regulation S onder de US Securities Act, middels een gecentraliseerd verkoopproces in de vorm van een versnelde private plaatsing aan Belgische en internationale institutionele beleggers, en meer bepaald in de Europese Economische Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland, in overeenstemming met de aldaar geldende regels en voorschriften, die dan naar verwachting zo snel als redelijkerwijs mogelijk (in één of meerdere keren) op of na de Betaaldatum van elke aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, en in ieder geval binnen tien (10) werkdagen na de publicatie van de resultaten van de desbetreffende aanvaardingsperiode (een (een "**Vendor Placement**").

Cofinimmo aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen in het Voorgenomen Ruilbod zullen inbrengen, maar geen Nieuwe Aandelen mogen ontvangen (i.e. de *US Non-QIBs*) of slechts recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen, zullen de Vennootschap aanwijzen als hun vertegenwoordiger overeenkomstig de voorwaarden van het aanvaardingsformulier waarmee zij de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het Voorgenomen Ruilbod bevestigen, zodat de Vennootschap in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo aandeelhouder zijn/haar (eventueel Fracties van) Nieuwe Aandelen kan verkopen middels een *Dribbling Out* cq. *Vendor Placement*.

Een Dribbling Out c.q. Vendor Placement zal telkens worden georganiseerd voor zover er bij het afsluiten van de desbetreffende aanvaardingsperiode (i) voldoende Fracties van Nieuwe Aandelen zouden moeten worden toegekend om te komen tot minstens één geheel Nieuw Aandeel en/of (ii) Nieuwe Aandelen zouden moeten worden toegekend aan *US Non-QIBs*.

Indien er naar aanleiding van de in de desbetreffende aanvaardingsperiode aangeboden Cofinimmo Aandelen een Vendor Placement dient plaats te vinden, zal, indien de (Fracties van) Nieuwe Aandelen opgenomen in de desbetreffende Vendor Placement nog niet volledig zijn geplaatst, en de Vendor Placement nog niet is afgesloten, bij de opening van de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam , zal de handel in de Aedifica aandelen (inclusief de pas uitgegeven Nieuwe Aandelen), op vraag van Aedifica, onmiddellijk worden geschorst en dit tot het tijdstip van publicatie van het resultaat van de desbetreffende Vendor Placement).

De laatprijs van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen in een *Dribbling Out* zal worden vastgelegd door de Vennootschap in overleg met nog door de Vennootschap aan te stellen banken in functie van de marktomstandigheden met het oog op een realisatie van de verkoop binnen een redelijke termijn na de opening van de markt op de beursdag waarop de verkooptransacties zullen worden gerealiseerd.

De verkoopprijs van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen in een *Vendor Placement* zal worden vastgelegd door de Vennootschap in overleg met nog door de Vennootschap aan te stellen banken, op basis van de resultaten van de versnelde private plaatsing in het kader van de *Vendor Placement*.

De netto-opbrengst van de verkoop van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van een *Dribbling Out* c.q. *Vendor Placement*, dus na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van alle aard die door Aedifica in het kader van de *Dribbling Out* c.q. *Vendor Placement* worden gemaakt (waarbij de taks op beursverrichtingen verschuldigd door Belgische ingezetenen door de Vennootschap ten laste zal worden genomen) (de "**Opbrengst**"), zal *pro rata* worden verdeeld over de oorspronkelijke rechthebbenden van de (Fracties van) Nieuwe Aandelen die in de *Dribbling Out* c.q. *Vendor Placement* werden verkocht, en in geld worden betaald op de bankrekening die de desbetreffende houder van Cofinimmo Aandelen heeft vermeld in diens aanvaardingsformulier.

Onmiddellijk na de afsluiting van een *Dribbling Out* c.q. *Vendor Placement*, zal de Opbrengst per Nieuw Aandeel middels een persbericht worden gecommuniceerd, en aan de relevante Cofinimmo aandeelhouders worden betaald zoals uiteengezet hieronder.

De betaling in geld (euro) van het relevante gedeelte van de Opbrengst aan de relevante Cofinimmo aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben ingebracht in het Voorgenomen Ruilbod, zal zo snel als mogelijk na de afsluiting van de relevante *Dribbling Out* c.q. *Vendor Placement* plaatsvinden op de bankrekening die de desbetreffende Cofinimmo aandeelhouder heeft vermeld in het Aanvaardingsformulier.

3. BELANG VAN DE VOORGESTELDE VERRICHTING

Het belang voor de Vennootschap van de voorgestelde kapitaalverhoging door inbreng in natura van de Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod is als volgt:

Door de transactie wordt de portefeuille van Aedifica in zijn bestaande kernmarkten gecombineerd met die van Cofinimmo (België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland), wordt Aedifica's aanwezigheid in Spanje vergroot en wordt vaste voet aan de grond verkregen in Frankrijk en Italië.

Verwacht wordt dat de gecombineerde portefeuille het huurdersprofiel verder zal diversifiëren, waarbij het gewicht van de top-10 huurders zal afnemen van ongeveer 47%[43] bij de Vennootschap tot ongeveer 43%[44] in de gecombineerde groep.

De verbeterde omvang van de gecombineerde groep, met een GAV van EUR 12,1 miljard[45] en een vrij verhandelbare marktkapitalisatie die EUR 5,8 miljard[46] overstijgt, zal de strategische positionering van de groep versterken en zijn verhaal op de kapitaalmarkten verbeteren.

De aandeelhouders van de Vennootschap zullen blijven profiteren van een sterke kapitaalstructuur, onder een robuuste financiële structuur en gebalanceerd schuldenprofiel, met een potentieel pad naar een positieve kredietrating-actie door S&P.

[43] Zoals gepubliceerd door de Vennootschap op 29 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten.
[44] Gebaseerd op de gecombineerde contractuele huren van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[45] Gebaseerd op de gecombineerde gerapporteerde GAV van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[46] Gecombineerde marktkapitalisatie van de Vennootschap en Cofinimmo op basis van FactSet-gegevens op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd.

Door de combinatie zullen de aandeelhouders van de Vennootschap profiteren van operationele synergieën, die naar verwachting zullen leiden tot een *mid-single digit* toename van de EPRA-winst per aandeel.

In het geval van een ratingverhoging door S&P van "BBB" naar "BBB+", zou de gecombineerde entiteit kunnen profiteren van het verkrijgen van financiering onder gunstigere voorwaarden, in het bijzonder op de obligatiemarkt. Dit zou de aandeelhouders van de Vennootschap in staat stellen hun voordeel te doen met de financiële synergieën, bijkomend op de operationele synergieën.

Tot slot zal de verwachte groei van de EPRA winst per aandeel extra ruimte creëren om toekomstige dividenduitkeringen aan de aandeelhouders van de Vennootschap te verhogen, terwijl een duurzame pay-out-ratio van de geconsolideerde EPRA winst gehandhaafd blijft.

Het belang voor Cofinimmo van het Voorgenomen Ruilbod is als volgt:

De transactie zal resulteren in een verbeterde geografische diversificatie, met een grotere blootstelling in het Verenigd Koninkrijk, Finland (met een eigen ontwikkelingsteam) en Ierland, en zal leiden tot een vermindering van de bijdrage van België in de vastgoedportefeuille van ongeveer 47%[47] tot 34%[48], wat resulteert in een meer gebalanceerde geografische aanwezigheid.

De gecombineerde portefeuille zal de huurdersdiversificatie verbeteren, waarbij het aandeel van Cofinimmo's top-10 huurders zal afnemen van ongeveer 62%[49] naar ongeveer 43%[50] op basis van contractuele (gecombineerde) huren, waarbij de WAULT[51] zal toenemen tot 16[52] jaar (van 13 jaar op dit moment).

Het gewicht van het structureel onder druk staande en traag groeiende kantorensegment en het gewicht van het distributienetwerk binnen de portefeuille van Cofinimmo zal naar verwachting worden gehalveerd in de gecombineerde portefeuille. Het zou worden teruggebracht van de huidige 15%[53] en 8%[54] van GAV naar respectievelijk 8%[55] en 4%[56].

Bovendien zullen de aandeelhouders van Cofinimmo naar verwachting profiteren van een verbeterde schaal en aandelenliquiditeit en een robuustere financiële structuur, met een potentieel pad naar een positieve kredietrating-actie door S&P, gekoppeld aan een verwachte daling van de schuldgraad naar 40,9%[57].

Door deel uit te maken van de gecombineerde groep zullen de aandeelhouders van Cofinimmo naar verwachting profiteren van operationele en financiële synergieën.

---

[47] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 31 maart 2025.
[48] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[49] Zoals gepubliceerd door Cofinimmo op 25 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten.
[50] Op basis van de gecombineerde contractuele huur van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[51] Weighted average unexpired lease term (i.e. gewogen gemiddelde resterende looptijd van huurovereenkomsten).
[52] Gebaseerd op gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van de Vennootschap en Cofinimmo, gewogen op basis van de respectievelijke GAV van elke vennootschap per 31 maart 2025.
[53] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 31 maart 2025.
[54] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 31 maart 2025.
[55] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[56] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[57] Op basis van de schuldgraad van de Vennootschap van 39,9% en van Cofinimmo van 41,8% per 31 maart 2025

Het Voorgenomen Ruilbod zal resulteren in onmiddellijke waardecreatie voor de aandeelhouders van Cofinimmo, aangezien het een premie vertegenwoordigt van 23,4%[58] en 28,3%[59] ten opzichte van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs, respectievelijk Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

Over het geheel genomen wordt verwacht dat de aandeelhouders van Cofinimmo zullen profiteren van een sterkere, meer concurrentiële entiteit die beter in staat is in te spelen op kansen in de markt.

4. GEVOLGEN VAN DE VERRICHTING VOOR DE VERMOGENS- EN LIDMAATSCHAPSRECHTEN VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS

Het exacte aantal Cofinimmo Aandelen dat zal worden ingebracht (en dus het aantal Nieuwe Aandelen in de Vennootschap dat in ruil zal worden uitgegeven) hangt af van de graad van aanvaarding van het Voorgenomen Ruilbod door de aandeelhouders van Cofinimmo.

Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is maar slechts het minimum aantal Cofinimmo Aandelen (d.i. 50% + 1 van de Cofinimmo Aandelen) in het kader van het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zouden worden ingebracht (onverminderd de mogelijkheid van de Vennootschap om afstand te doen van de opschortende voorwaarde inzake de minimum aanvaardingsdrempel), zullen er in totaal 22.572.011 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven. Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is en (uiteindelijk) alle Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zouden worden ingebracht, zullen er in totaal 45.144.018 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven.

Onderstaande tabel toont, op basis van het minimale scenario (inbreng van 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen, zijnde 19.048.110 Cofinimmo Aandelen) en het maximale scenario (inbreng van 100% van de Cofinimmo Aandelen, zijnde 38.096.217 Cofinimmo Aandelen) de verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing), die een bestaande aandeelhouder van de Vennootschap die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen had, ondergaat voor wat betreft het boekjaar 2025 en volgende, indien het Voorgenomen Ruilbod (desgevallend na eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) succesvol is.

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1%
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen (minimale scenario)	0,68%

[58] Op basis van een vergelijking van de Impliciete Biedprijs met Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00

[59] Op basis van een vergelijking van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel, berekend op basis van de Ruilverhouding van 1,185 vermenigvuldigd met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 69,75 gecorrigeerd voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 65,85), met EUR 60,80, berekend op basis van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00 gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen (maximale scenario)	0,51%

Ingevolge de aannames en vooruitzichten waarmee rekening werd gehouden om de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen te bepalen (zie sectie 2.5.2 van dit verslag), zal de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het kader van het Voorgenomen Ruilbod, niet leiden tot een financiële verwatering ten opzichte van de nettowaarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

Momenteel bedraagt de roerende voorheffing op dividenden uitgekeerd door de Vennootschap slechts 15% gezien de Vennootschap een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is die meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille in "kwalificerend" (residentieel in de Europese Economische Ruimte gelegen) "zorgvastgoed" investeert en waarbij zij zich kan beroepen op de zgn. "*grandfathering*" voorzien in artikel 545 van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen '92, waardoor het zorgvastgoed dat de Vennootschap aanhoudt in het Verenigd Koninkrijk onder voorwaarden nog steeds wordt beschouwd als gelegen in de Europese Economische Ruimte, tot 31 december 2025.

Zoals eerder door de Vennootschap aangegeven, zal de ratio van "kwalificerend zorgvastgoed" vanaf 1 januari 2026 onder de 80%-drempel dalen, omdat een belangrijk deel van het zorgvastgoed van Aedifica zich in het Verenigd Koninkrijk (ca. 20%) bevindt en dat vastgoed door het verstrijken per 31 december 2025 van de zgn. "*grandfathering*" niet meer in aanmerking zal komen als "kwalificerend zorgvastgoed".

Voor dividenden betaalbaar in 2026 zal dus niet langer het verlaagde tarief van 15% roerende voorheffing toepassing vinden maar het gewone tarief van 30%.

Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is, zal dit, in het licht van de samenstelling van de portefeuille van Cofinimmo die evenmin aan die voorwaarde voldoet, niet tot gevolg hebben dat vooralsnog opnieuw meer dan 80% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Vennootschap en Cofinimmo in "kwalificerend" residentieel Europees "zorgvastgoed" aangehouden zou worden.

Het Voorgenomen Ruilbod wijzigt dus niets wat het toepasselijke tarief inzake de roerende voorheffing betreft voor dividenden betaalbaar door de Vennootschap in 2026.

5. CONCLUSIE VAN VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV heeft de raad van bestuur de Commissaris verzocht om een controleverslag op te stellen betreffende de in dit verslag besproken inbreng in natura. Dit verslag is aangehecht als Bijlage 1.

De conclusie van het verslag van de Commissaris betreffende de inbreng in natura luidt als volgt:

> *"Overeenkomstig artikels 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna « WVV »), brengen wij hierna aan de buitengewone algemene*

vergadering van de naamloze vennootschap Aedifica (hierna de « Vennootschap ») onze conclusies uit in het kader van onze opdracht als Commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 17 april 2025.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie « Verantwoordelijkheden van de Commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen ».

Inzake de inbreng in natura

Overeenkomstig artikel 7:197 WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het verslag van het bestuursorgaan ontvangen op datum van 4 juni 2025, onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- *de beschrijving van de in te brengen bestanddelen*
- *de toegepaste waardering*
- *de daartoe aangewende methodes van waardering.*

Tevens concluderen wij dat de waarden waartoe de weerhouden methoden van waardering voor de inbreng in natura leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen die in het verslag van het bestuursorgaan worden vermeld, in voorkomend geval, met verhoogd met de uitgiftepremie.

De realisatie van de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura van de Cofinimmo Aandelen, is onderhevig aan de realisatie van de opschortende voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 2.3 van huidig verslag en om deze reden is geen ontwerp van notariële akte beschikbaar op datum van ondertekening van huidig verslag.

De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 1,185 nieuwe aandelen van de Vennootschap per aandeel uitgegeven door Cofinimmo in het kader van het voorgenomen ruilbod. Bijgevolg bestaat de totale werkelijke vergoeding uit maximum 45.144.018 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde, en hangt samen met de keuze van de aandeelhouders van Cofinimmo om gebruik te maken van het voorgenomen ruilbod van Aedifica nv op alle aandelen uitgegeven door Cofinimmo in ruil voor nieuwe aandelen van Aedifica nv. Rekening houdend met de totale waarde van de inbreng, zal een bedrag van maximum EUR 1.191.250.587,04 ingeschreven worden als kapitaal (waarbij het saldo van maximaal EUR 2.147.496.298,48 als uitgiftepremie zal worden geboekt). De nieuwe

aandelen, met coupon nr. 36[60]aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2025.

Inzake de uitgifte van aandelen

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan, hetgeen is opgesteld in overeenstemming met artikel 7:179 WVV, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn in al hun significante aspecten, om de algemene vergadering die over de voorgestelde verrichting moet stemmen voor te lichten.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, met inbegrip van de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is (« no fairness opinion »).

Overige aangelegenheid

Omwille van aanpassingen aan het voorgenomen ruilbod, vervangt het huidig verslag het reeds eerder getekende verslag op datum van 5 mei 2025.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de inbreng in natura

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- *het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de Vennootschap;*
- *de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en*
- *het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.*

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de uitgifte van aandelen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- *de verantwoording van de uitgifteprijs; en*
- *de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.*

[60] Coupon nr. 35 vertegenwoordigde Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025.

Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de inbreng in natura

De Commissaris is verantwoordelijk voor:

- *het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;*
- *het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethodes;*
- *de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en*
- *het vermelden van de werkelijke vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.*

Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de uitgifte van aandelen

De Commissaris is verantwoordelijk voor:

- *de beoordeling of de financiële en boekhoudkundige gegevens – opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.*

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikels 7:197 en 7:179 WVV in het kader van de kapitaalverhoging van de naamloze vennootschap Aedifica door middel van een inbreng in natura en de uitgifte van nieuwe aandelen en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Brussel, 4 juni 2025
EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans Partner*

**Handelend in naam van een bv"*

De raad van bestuur stemt in met de bevindingen zoals uiteengezet in het controleverslag van de Commissaris en formuleert hier geen bijkomende opmerkingen bij. De raad van bestuur gaat hiermee

akkoord en wijkt derhalve niet af van de conclusie van de Commissaris zoals weerhouden in diens controleverslag.

6. WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap zal eveneens besluiten tot het overeenkomstig (desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van de (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod ingaan) aanpassen van artikel 6 van de gecoördineerde statuten van de Vennootschap bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod (zijnde bij vervulling van – dan wel verzaking aan – alle Opschortende Voorwaarden) met inbegrip telkenmale wanneer vereist in het kader van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen. Aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap zal in dit kader worden gevraagd een delegatie te verlenen aan enige twee leden van de raad van bestuur (samen handelend).

De voorafgaande goedkeuring door de FSMA van de statutenwijziging die (desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van de (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod ingaan) voortvloeit uit de kapitaalverhoging van de Vennootschap bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod, werd (overeenkomstig artikel 12 GVV-Wet) bekomen.

7. VERKLARINGEN MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 GVV-WET

7.1. Artikel 37 GVV-Wet

Aangezien tot de voorliggende inbreng in natura zal worden besloten door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap is artikel 37 GVV-Wet, overeenkomstig artikel 38, 3° GVV-Wet, niet van toepassing.

Zoals uiteengezet onder sectie 3 van dit verslag, is de geplande verrichting in het belang van de Vennootschap. Deze verrichting wordt eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk worden behandeld.

* * *

Gelet op de uiteenzetting, toelichting en verantwoording van de juridische, bedrijfseconomische en financiële overwegingen in dit verslag, is de raad van bestuur van oordeel dat de voorgestelde kapitaalverhoging door inbreng in natura van aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod in het belang is van de Vennootschap.

Om die reden wenst de raad van bestuur de aandeelhouders van de Vennootschap te verzoeken om het voorliggend voorstel goed te keuren op de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die op of omstreeks 11 juli 2025 zal worden gehouden, en derhalve ten gunste van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van aandelen te stemmen.

[*handtekenpagina volgt onmiddellijk hierna*]

Goedgekeurd op 4 juni 2025,

Namens de raad van bestuur van Aedifica NV,

Naam: Serge Wibaut	Naam: Stefaan Gielens
Functie: Bestuurder	Functie: Bestuurder

Bijlage 1

Verslag van de commissaris overeenkomstig artikel 7:197, § 1, tweede lid *juncto* art 7:179, § 1, tweede lid van het WVV

Bijlage 2

Toelichting inzake bepaling van de intrinsieke waardes van Cofinimmo en de Vennootschap en toegepaste waarderingsmethodes en rationale

1. Ruilverhouding

Voor elk 1 Cofinimmo Aandeel gehouden door de aandeelhouders van Cofinimmo, biedt de Vennootschap, in het kader van het Voorgenomen Ruilbod, 1,185 Nieuwe Aandelen aan (de "**Ruilverhouding**").

De uitkering van het door Cofinimmo uitgekeerde brutodividend voor boekjaar 2024 van EUR 6,20 per aandeel (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 40, dat ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo van 14 mei 2025, op 19 mei 2025 van het Cofinimmo Aandeel werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 22 mei 2025) ("**Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**"), evenals de uitkering van het door Aedifica uitgekeerde brutodividend voor boekjaar 2024 van EUR 3,90 (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 35, dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025) (het "**Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**"), zijn beide verwerkt in de Ruilverhouding.

2. *Rechtvaardiging van de Ruilverhouding*

De bepaling van de Ruilverhouding is gebaseerd op de waardering uitgevoerd op zowel Cofinimmo als Aedifica, resulterend in de Inbrengwaarde van de Cofinimmo Aandelen en de Uitgifteprijs van de nieuwe, door Aedifica, uit te geven aandelen.

De hoofdwaarderingsmethode voor het verkrijgen van deze beide waarden is de Aangepaste EPRA NTA-analyse (cf. deel 2.1, I hieronder), die leidt tot de Ruilverhouding. Om de Ruilverhouding verder te onderbouwen, is een "Discounted Cash Flow"-analyse (cf. sectie 2.1, II hieronder) uitgevoerd. Verdere referentiepunten (voor zowel Cofinimmo als de Vennootschap) verstrekt om context te bieden aan de Inbrengwaarde van Cofinimmo en de Uitgifteprijs van de Vennootschap.

Beide partijen exploiteren op gezondheidszorg gerichte vastgoedportefeuilles met dezelfde kernlocaties (België, Duitsland, Ierland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Finland) en gebruiken vergelijkbare methoden om de reële waarde van hun respectieve activa te evalueren. De Ruilverhouding is berekend op basis van de kennis van Aedifica per 30 april 2025, in het bijzonder op basis van de openbare Q1 2025 resultaten van Aedifica en Cofinimmo met cijfers per 31 maart 2025.

<u>Waarderingsmethoden:</u>

- "Aangepaste EPRA NTA-analyse", als de hoofdwaarderingsmethode, zoals hieronder uiteengezet
- "Discounted Cash Flow ('DCF')-analyse", om de Ruilverhouding verder te onderbouwen, zoals hieronder uiteengezet

<u>Referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding:</u>

- Historische prestatie van de aandelenkoers
- Laatst gerapporteerde EPRA NTA aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend

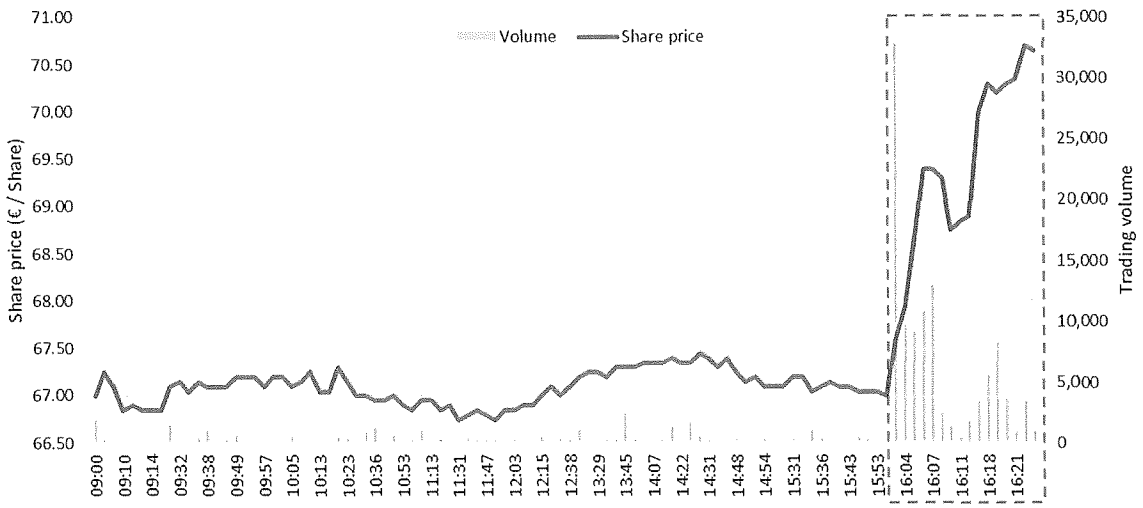
- Laatst gerapporteerde IFRS NAV aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend
- Laatst gerapporteerde EPRA NRV aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend
- Laatst gerapporteerde EPRA NDV aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend
- Analyse van het koersdoel van aandelenanalisten

de waarderingsbenadering van transactievergelijkingen werd niet geschikt geacht gezien het gebrek aan recente voltooide transacties die uitsluitend uit aandelen bestaan binnen het beursgenoteerde "universum" van op gezondheidszorg gerichte *Real Estate Investment Trusts* in Europa.

Definitie van Ongestoorde Aandelenprijs en Ongestoorde Datum:

Op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd publiceerde Betaville een *"uncooked alert"* [61] waarin stond dat "*mensen die de situatie volgden hadden gehoord dat twee Amerikaanse private equity firms samenwerkten in een consortium voor de mogelijke overname van Cofinimmo.*"[62] Tegelijkertijd begon de aandelenkoers van Cofinimmo een grote stijging te vertonen van EUR 67,00 naar EUR 70,65 om 16:24 Brusselse tijd[63], vergezeld van verhoogde volumes vanaf 16u02 Brusselse tijd. Het 10-jarig gemiddelde dagelijkse handelsvolume (*"average daily trading volume"* of "ADTV") in Cofinimmo's aandelen is 51.400 aandelen per dag, terwijl het aantal verhandelde aandelen tot de opschorting van de handel 137.985 aandelen bedroeg. Dit resulteerde erin dat de FSMA de handel in zowel Aedifica als Cofinimmo opschortte in afwachting van de publicatie van een persbericht. Gezien de abnormale handelsvolumes en de opschorting van de handel, is de ongestoorde datum daarom vastgesteld op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd (de "**Ongestoorde Datum**") met een ongestoorde aandelenkoers van EUR 67,00 voor Cofinimmo ("**Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs**") en EUR 69,75 voor Aedifica ("**Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs**").

Prijsontwikkeling van het Cofinimmo Aandeel op 30 april 2024 tot de opschorting van de handel door de FSMA:



2.1. Waarderingsmethoden

I. Aangepaste EPRA NTA-analyse

[61] https://www.betaville.co.uk/betaville-intelligence/o2wwzpy3bnrti8c5zzb45k8yi5pam7u8t0en

62 Nederlandstalige vertaling van de oorspronkelijke Engelse statement.

[63] Factset as of 30 April 2025

De EPRA *net tangible asset value* ("**EPRA NTA**") is een algemeen erkende financiële maatstaf, openbaar gemaakt door zowel Aedifica als Cofinimmo, in overeenstemming met de richtlijnen van de *European Public Real Estate Association* ("**EPRA**"). Aedifica beschouwt de EPRA NTA als het meest gangbare en erkende waarderingsmodel voor het beoordelen van de marktwaarde van de netto activa van een vastgoedonderneming.

Bij het evalueren van de relatieve waarde van Aedifica en Cofinimmo om de Ruilverhouding te bepalen, heeft Aedifica gekozen voor een sectorspecifieke benadering. Deze methode houdt effectief rekening met de unieke marktdynamiek en vooruitzicht van elk segment binnen de portefeuilles van Cofinimmo en Aedifica, met name gezondheidszorg voor beide entiteiten en kantoor- en distributienetwerken voor Cofinimmo.

Sinds het begin van de COVID-19 pandemie werden aandelen van bedrijven in de kantoorvastgoedsector consequent verhandeld tegen een structurele onderwaardering ten opzichte van hun GAV (*"gross asset value"* of bruto(vastgoed)actiefwaarde). Deze trend weerspiegelt de visie van aandelenbeleggers op de sector, gezien de blijvende impact van de pandemie op kantoorvastgoed en de zorgen over werken op afstand en hybride werkmodellen. Deze factoren hebben geleid tot een verminderde vraag naar traditionele kantoorruimtes, wat wijst op structurele uitdagingen en een laag groeiprofiel binnen de sector. Bovendien heeft Aedifica de waargenomen korting op de GAV voor de beursgenoteerde vergelijkbare bedrijven in de kantoorsector, bestaande uit Merlin Properties, Icade, Fabege, CPI Europe, NSI en CA Immo (de "**Kantorenportefeuille Referentiegroep**"), beoordeeld. De gemiddelde en mediane *Implied GAV Discount* (zoals hierna gedefinieerd) bedragen respectievelijk 22,8% en 24,9%. Ter referentie, de *Implied GAV Discount* voor Aedifica bedraagt 6,3% per 30 april 2025, wat de relatieve onderwaardering van de kantorenportefeuilles ten opzichte van de zorgportefeuilles benadrukt, die zowel voor Aedifica als voor Cofinimmo zonder korting op de GAV worden gewaardeerd. De voorgestelde Ruilverhouding impliceert dat de korting van 10,45% toegepast op de GAV van Cofinimmo's kantorenportefeuille wordt teruggebracht tot 2,85%. Verdere details over de waargenomen kortingen worden beschreven in sectie 2.1.a.

Omgekeerd heeft Aedifica de volledige waarde toegekend aan activa in de gezondheidszorgsector, waarbij het feit dat dit segment sinds 30 april 2025 onder de GAV (of bruto(vastgoed)actiefwaarde) noteert buiten beschouwing wordt gelaten. Aangezien de tegenwaarde van de transactie volledig uit aandelen bestaat en gelet op de vergelijkbaarheid van de portefeuille van Aedifica met die van Cofinimmo in het segment gezondheidszorg, heeft Aedifica de volledige waarde toegekend aan de activa in de gezondheidszorg bij zowel Aedifica als Cofinimmo. Deze beslissing weerspiegelt de positieve marktdynamiek en het groeipotentieel dat inherent is aan het segment, aangezien de gezondheidszorgsector sterke groeivooruitzichten blijft vertonen, gedreven door gunstige demografische trends, zoals een vergrijzende bevolking en een hogere levensverwachting, die de vraag naar diensten en faciliteiten in de gezondheidszorg aanwakkeren.

Gezien deze factoren heeft Aedifica de gerapporteerde EPRA NTA van zowel Cofinimmo als Aedifica voor de berekening van de Ruilverhouding als volgt aangepast:

- Voor Cofinimmo: Uitgaande van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025, gecorrigeerd voor (a) Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, en (b) de "*Enterprise Value implied discount to GAV ratios*"("**Implied GAV Discount**"), die het procentuele verschil inhoudt tussen:
    - de "***Market Enterprise Value***" (ondernemingswaarde), zijnde de marktkapitalisatie van de relevante onderneming, plus haar bruto financiële schuld, min haar liquide middelen en kasequivalenten (inclusief verhandelbare effecten), plus haar preferente aandelen, plus haar pensioenverplichtingen, plus haar minderheidsbelangen, min haar investeringen in geassocieerde deelnemingen; en
    - de "**GAV**" ("*Gross Asset Value*" of bruto(vastgoed)actiefwaarde), zijnde de reële waarde

van de vastgoedbeleggingen van de relevante onderneming), waargenomen op een steekproef van bedrijven (toegelaten tot verhandeling op gereglementeerde markten) vergelijkbaar met Cofinimmo's kantorenportefeuille;

toegepast op de laatst gerapporteerde GAV van Cofinimmo's kantorenportefeuille (leidend tot een correctie op de kantorenportefeuille **"Cofinimmo's GAV Aanpassing"**) (**"Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA"**)

- Voor de Vennootschap: Uitgaande van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025, gecorrigeerd voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend (de **"Aedifica's Aangepaste EPRA NTA"**)

- Het verkrijgen van de Ruilverhouding door de Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (uitgaande van 38,1miljoen[64] laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor Cofinimmo per 31 maart 2025) te delen door Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per aandeel van de Vennootschap (uitgaande van 47,6miljoen[65] laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor de Vennootschap per 31 maart 2025).

a) Inbrengwaarde (Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA)

Portefeuille segment	GAV (EURmm) per 31 maart 2025	Benadering van de waardering
Gezondheidszorg	4.626	Gewaardeerd tegen pari aan de laatst gerapporteerde GAV
Kantoren	927	Cofinimmo's GAV Aanpassing, mede bepaald op basis van de waargenomen *Implied GAV Discount* uit de steekproef van de beursgenoteerde vergelijkbare bedrijven (**"Kantorenportefeuille Referentiegroep"**) en toegepast op Cofinimmo's laatst gerapporteerde kantorenportefeuille GAV
Distributienetwerken	470	Gewaardeerd tegen pari aan de laatst gerapporteerde GAV
Totaal	**6,023**	

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de steekproef van de beursgenoteerde vergelijkbare bedrijven die zijn gebruikt voor het kantorensegment van Cofinimmo en de *Implied GAV Discount*.

De selectie van vergelijkbare bedrijven voor de kantorenportefeuille is voornamelijk gebaseerd op bedrijfs- en portefeuillekenmerken, waarbij de focus ligt op vastgoedbedrijven met overwegend kantoorvastgoedportefeuilles in West-Europa, en in mindere mate Noord-Europa en Centraal Oost-Europa. Daarnaast bezitten en exploiteren deze bedrijven kantorenportefeuilles met vergelijkbare operationele prestaties, waaronder bezettingsgraden en huurgroei. De selectie van vergelijkbare bedrijven zorgt ervoor dat deze bedrijven in een vergelijkbare economische omgeving opereren en te maken hebben met vergelijkbare trends in inflatie en rentedynamiek, met portefeuilles die nauw aansluiten bij de kantorenportefeuille van Cofinimmo. Het is echter belangrijk om te erkennen dat de bedrijven in de geselecteerde steekproef voor bepaalde financiële parameters en geografische blootstelling verschillen met Cofinimmo. Sinds de privatisering van Befimmo in 2022 zijn er geen beursgenoteerde kantoorgerichte vastgoedinvesteerders meer die zich concentreren op de Belgische kantoorvastgoedmarkt.

[64] Het volledig verwaterde aantal aandelen (inclusief eigen aandelen) van Cofinimmo is gelijk aan 38.077.919 aandelen.
[65] Het volledig verwaterde aantal aandelen (inclusief eigen aandelen) van de Vennootschap is gelijk aan 47.550.119 aandelen.

Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep bestaat uit Merlin Properties, Icade, Fabege, CPI Europe, NSI en CA Immo:

- Merlin Properties Socimi SA (Merlin Properties): In Spanje gevestigde REIT, met een portefeuille GAV van ongeveer 10,9 miljard euro, gericht op kantoren (60%), logistiek (18%), winkelcentra (17%) en datacenters (5%). Merlin is actief in Spanje (89%) en Portugal (11%). Het bedrijf is genoteerd op zowel de Madrid en Lisbon Stock Exchanges en heeft een marktkapitalisatie van 5,1 miljard euro per 30 april 2025.
- Icade SA (Icade): In Frankrijk gevestigde REIT, met een portefeuille GAV van ongeveer 7,1 miljard euro, gericht op kantoren (82%), lichte industriële sector (12%) en andere sectoren. Icade is uitsluitend actief in Frankrijk. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Parijs en heeft een marktkapitalisatie van 1,6 miljard euro op 30 april 2025.
- Fabege AB (Fabege): In Zweden gevestigde ontwikkelaar en beheerder van commercieel vastgoed, met een portefeuille GAV van 7,3 miljard EUR, gericht op kantoren (84%), industrie (4%), logistiek (4%) en andere sectoren (8%). Fabege is uitsluitend actief in Zweden. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Stockholm en heeft een marktkapitalisatie van 2,4 miljard euro per 30 april 2025.
- CPI Europe AG (CPI Europe): In Luxemburg gevestigde vastgoedbelegger en -ontwikkelaar, met een portefeuille GAV van ongeveer 8,2 miljard euro, voornamelijk gericht op kantoren (50%) en winkels (45%), met een kleine aanwezigheid in hotels (3%) en woningen (2%). CPI is actief in Tsjechië (26%), Roemenië (15%), Polen (12%), Hongarije (11%) en Oostenrijk (11%), met een kleinere aanwezigheid in andere Centraal-Europese landen. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Wenen en heeft een marktkapitalisatie van 2,4 miljard euro op 30 april 2025.
- NSI NV (NSI): In Nederland gevestigde REIT, met een portefeuille GAV van circa EUR 1,0 miljard, voornamelijk gericht op kantoren, met een minderheidsbelang in biowetenschappen. NSI is uitsluitend actief in Nederland. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Amsterdam en heeft een marktkapitalisatie van 0,4 miljard euro per 30 april 2025.
- CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo): In Oostenrijk gevestigd bedrijf in commercieel vastgoed, met een portefeuille GAV van ongeveer 5,0 miljard euro, voornamelijk gericht op kantoorvastgoed (96%). CA Immo is actief in Duitsland (67%), Centraal- en Oost-Europa (COE) (28%) en Oostenrijk (5%). Het bedrijf is genoteerd aan de Weense beurs en heeft een marktkapitalisatie van 2,5 miljard EUR op 30 april 2025.

Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep

Naam	Impliciete Market Enterprise Value per 30 april 2025 (EURmm)[66]	GAV [67] (EURmm, laatst gemeld)	Implied GAV Discount
Merlin Properties	8.069	10.865	(25,7%)
Icade	5.039	7.059	(28,6%)
Fabege	5.544	7.300	(24,1%)

[66] Sluiting van de markt op de dag van de Ongestoorde Datum, na schorsing van de handel in het Aedifica en Cofinimmo aandeel.

[67] De *Gross Asset Value* (GAV) bestaat uit de reële waarde van verhandelbare vastgoedbeleggingen, inclusief activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, ontwikkelingsprojecten, gebruiksrechten met betrekking tot percelen in 'erfpacht' in overeenstemming met IFRS 16 en grondreserve.

CPI Europa	6.205	8.234	(24,6%)
NSI	745	995	(25,1%)
CA Immo	4.548	4.965	(8,4%)
Gemiddelde kortingsratio			**(22,8%)**
Mediane kortingsratio			**(24,9%)**

Alleen ter referentie:

Naam	**Impliciete Market Enterprise Value per de Ongestoorde Datum (EURmm)**	**GAV (EURmm, laatst gemeld)**	**Implied GAV Discount**
Cofinimmo	5.124	6.023	(14,9%)
Aedifica	5.736	6.121	(6,3%)

Cofinimmo's GAV Aanpassing

Portefeuille segment	**A GAV (EURmm) per 31 maart 2025**	**B Implied GAV Discount**	**A x (1+B) = C Market implied GAV (EURmm)**
Gezondheidszorg	4.626	0%	4.626
Kantoren	927	(2,85%)	900
Distributienetwerken	470	0%	470
Totaal	**6.023**		**5.996**
Cofinimmo's GAV Aanpassing (Delta tussen de market implied GAV (C) en de GAV (A) (EURmm)			**(26,5)**

Cofinimmo's aangepaste EPRA NTA per aandeel (d.i. de Inbrengwaarde)

	EURmm
EPRA NTA van Cofinimmo per 31 maart 2025	**3.601**
(-) Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(236)
(-) Cofinimmo's GAV Aanpassing	(26,5)
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.339**
(/) Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen van Cofinimmo op 31 maart 2025 (mm)	38,1[68]
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Inbrengwaarde)	**87,64**

Voor alle duidelijkheid: de Aangepaste EPRA NTA van Cofinimmo is de Inbrengwaarde die wordt gebruikt voor de berekening van de Ruilverhouding.

[68] Meer precies, het totaal aantal uitstaande Cofinimmo aandelen, zijnde 38.096.217 (waarvan 18.298 eigen aandelen aangehouden door Cofinimmo zelf).

b) <u>Uitgifteprijs (Aedifica's Aangepaste EPRA NTA)</u>

Portefeuille segment	GAV (EURmm) per 31 maart 25	Benadering van de waardering
Gezondheidszorg	6.121	Gewaardeerd tegen pari aan de laatst gerapporteerde GAV
Totaal	**6.121**	

Op basis van het bovenstaande wordt de EPRA NTA van Aedifica aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, wat resulteert in Aedifica's Aangepaste EPRA NTA.

Om twijfel te vermijden, Aedifica heeft enkel een blootstelling aan het gezondheidszorg-portefeuillesegment (d.w.z. geen blootstelling aan de kantoren- of distributienetwerken portefeuillesegmenten). Daarom zijn aanpassingen aan de GAV's van de portefeuillesegmenten kantoren en distributienetwerken niet van toepassing voor de beschouwing van Aedifica's Aangepaste EPRA NTA.

<u>Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (d.i. de Uitgifteprijs)</u>

	EURmm
EPRA NTA per 31 maart 2025	3.702
(-) Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(185)
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.517**
(/) Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen van Aedifica per 31 maart 2025 (mm)	47,6
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Uitgifteprijs)	**73,96**

Voor alle duidelijkheid, Aedifica's Aangepaste EPRA NTA vertegenwoordigt de Uitgifteprijs die wordt gebruikt voor de berekening van de Ruilverhouding.

c) <u>Berekening van de Ruilverhouding op basis van de Aangepaste EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo en Aedifica (d.w.z. de Inbrengwaarde respectievelijk de Uitgifteprijs)</u>

Na de afzonderlijk Aangepaste EPRA NTA-berekeningen voor Cofinimmo en de Vennootschap (hierboven toegelicht), die de Inbrengwaarde respectievelijk de Uitgifteprijs opleveren, wordt de Ruilverhouding als volgt afgeleid:

Inbrengwaarde - Cofinimmo (EUR)	87,64
(/) Uitgifteprijs - Aedifica (EUR)	73,96
Ruilverhouding	**1,185x**

ii. **Discounted Cash Flows (DCF)-analyse**

Deze methodologie bestaat uit het berekenen van de waarde van de activa (intrinsieke waarde) door verdiscontering van de verwachte *unlevered* vrije kasstromen (waarbij "**Unlevered Vrije Kasstroom**" betekent: winst vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie, minus contante belastingen,

minus kapitaaluitgaven) te genereren door deze activa op basis van de business plannen (gebaseerd op de Onderzoeksanalisten Schattingen) van zowel Cofinimmo als Aedifica (gedetailleerde aannames worden hieronder toegelicht).

De eigen vermogenswaarde die toekomt aan de respectieve Aandeelhouders wordt gedetailleerd in de "*Cofinimmo DCF waarderingssamenvatting*" en in de "*Vennootschap DCF waarderingssamenvatting*" hieronder.

De discounted cash flow-analyse is berekend vanaf 31 maart 2025. De waarderingsperiode omvat de boekjaren 2025 tot 2027 (van 1 april 2025 (inbegrepen) tot 31 december 2027 (inbegrepen)). De Unlevered Vrije Kasstromen werden verdisconteerd met behulp van een conventionele kasstroomontvangst halverwege het jaar. Deze waarderingsmethode is toegepast over de boekjaren 2025 tot 2027, met een berekening van de eindwaarde met behulp van de Gordon Growth-formule op basis van een genormaliseerde Unlevered Vrije Kasstroom. De eindwaarde werd ook verdisconteerd op basis van een conventionele kasstroomontvangst van halverwege het jaar.[69]

De som van (i) de verdisconteerde Unlevered Vrije Kasstroom zonder hefboomeffect over de boekjaren 2025 tot 2027 en (ii) de verdisconteerde Eindwaarde resulteert in de impliciete ondernemingswaarde (***"DCF Enterprise Value"***, "**EV**"). De DCF eigen vermogenswaarde wordt verkregen door van de impliciete *DCF Enterprise Value* de bruto financiële schuld, plus geldmiddelen en kasequivalenten (inclusief verhandelbare effecten), minus preferent aandelenkapitaal, minus pensioenverplichtingen, minus minderheidsbelangen, plus investeringen in geassocieerde deelnemingen (de "**DCF Eigen Vermogenswaarde**"). De DCF Eigen Vermogenswaarde gedeeld door de laatst gerapporteerde uitstaande aandelen resulteert in de impliciete DCF Eigen Vermogenswaarde per aandeel.

Aedifica bevestigt dat zij niet op de hoogte is van gebeurtenissen die een materiële invloed zouden hebben op de waardering tussen de referentiedatum, zijnde de datum van de waardering op basis van de discounted cash flow-analyse, en de datum van dit rapport, d.w.z. 4 juni 2025.

a) Cofinimmo DCF

<u>Aannames *business plan*</u>

- Huurinkomsten:
  - Voor de periode 2025-2027E zijn de huuropbrengsten gebaseerd op het gemiddelde van de schattingen van analisten. De gebruikte schattingen van onderzoeksanalisten zijn onder andere: Exane BNP Paribas, Kepler Cheuvreux, KBC Securities, Oddo – ABN Amro ("**Cofinimmo's Onderzoeksanalisten Schattingen**").
- EBITDA (d.w.z. EBITDA vóór het herwaarderingsresultaat op de portefeuille):
  - voor de periode 2025-2027E is de EBITDA gebaseerd op het gemiddelde van Cofinimmo's Onderzoeksanalisten Schattingen.
- Contante belastingen:
  - voor de periode 2025-2027E zijn de contante belastingen gebaseerd op het gemiddelde van de schattingen van de Cofinimmo's Onderzoeksanalisten Schattingen rekening houdend met het verlies van de FBI-status vanaf 2025)
- Investeringen (Capex):

[69] De eindwaarde werd berekend volgens de Gordon Growth-formule, waarbij de Unlevered Vrije Kasstromen van 2027 worden verhoogd met het terminale groeipercentage ("**TGP**")—om de waarde te weerspiegelen van toekomstige Unlevered Vrije Kasstromen na 2027—en gedeeld wordt door de gewogen gemiddelde kapitaalkost of WACC (zoals hieronder gedefinieerd) verminderd met het TGP (de "Eindwaarde").

- Voor de periode 2025-2027E is de Capex gebaseerd op het gemiddelde van de Cofinimmo's Onderzoeksanalisten Schattingen.
- voor de eindwaardeperiode is de Capex gebaseerd op 7,0% van EBITDA, wat de structurele Capex-vereisten op lange termijn weerspiegelt

- Hieronder volgt een samenvatting van het *Business Plan* (gebaseerd op Cofinimmo's Onderzoeksanalisten Schattingen)

Alle cijfers in EURmm tenzij anders aangegeven	2025E	2026E	2027E	Terminal year
Huurinkomen	344	357	365	372
EBITDA	**285**	**297**	**304**	**310**
(-) Contante belastingen	(11)	(12)	(12)	(12)
(-) Capex	(148)	(29)	(32)	(22)
Unlevered Vrije Kasstromen	**126**	**256**	**260**	**276**

WACC-berekening en aanname van eindgroei

Er is een gewogen gemiddelde kosten van kapitaal ("*Weighted Average Cost of Capital*" or "**WACC**") berekend op basis van de volgende aannames en inputparameters:

- Levered barra beta[70] van 1,03 gebaseerd op de gewogen gemiddelde levered beta per 30 april 2025 van elk van Cofinimmo's steekproef van beursgenoteerde vergelijkbare bedrijven in de sociale infrastructuur ruimte ("**Cofinimmo's Sociale Infrastructuur Referentiegroep**"), de Kantoren Referentiegroep, en de Distributienetwerk Referentiegroep gewogen door Cofinimmo's laatst gerapporteerde GAV per land per 31 maart 2025;
- Een risicovrije rentevoet van 2,97% gebaseerd op de Bloomberg 10-jaarsrente op staatsobligaties per 30 april 2025 van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland, Italië en Frankrijk gewogen met Cofinimmo's laatst gerapporteerde boek-GAV per land per 31 maart 2025;
- Een aandelenrisicopremie van 5,09% gebaseerd op Damodaran's schatting per januari 2025 (d.i. de laatst beschikbare) van de aandelenrisicopremies van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland, Italië en Frankrijk, gewogen naar Cofinimmo's laatst gerapporteerde boek-GAV per land per 31 maart 2025;
- Een *leverage ratio* van 42,5% in lijn met de langetermijndoelstelling van een kapitaalstructuur van minder dan 45%;
- Een schuldkost vóór belastingen van 3,80%, wat overeenkomt met de marginale kost van schuld voor Cofinimmo in de veronderstelling dat Cofinimmo een obligatie met een looptijd van 10 jaar zou uitgeven in haar doelkapitaalstructuur;
- Een marginaal belastingtarief van 5% in lijn met het c.5% effectieve belastingtarief op de belastbare basis (d.w.z. EBITDA); en
- Eindgroeipercentage verondersteld op 2,0% in lijn met de verwachte inflatie op lange termijn (na 2027E) in België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland, Italië en Frankrijk.

Cofinimmo's Sociale Infrastructuur Referentiegroep bestaat uit Aedifica, Care, Assura, PHP, Target, Intea en PPI:

[70] Per MSCI

- Aedifica NV (Aedifica): Belgische GVV, met een GAV portefeuille van EUR 6,1 miljard, uitsluitend gericht op gezondheidszorg, voornamelijk ouderenzorg (87%). Aedifica is voornamelijk aanwezig in het Verenigd Koninkrijk (22%), België (21%), Duitsland (20%), Finland (19%) en Nederland (11%), met een groeiende aanwezigheid op andere continentale Europese markten. Aedifica is genoteerd op zowel de Euronext Brussels Stock Exchange als de Euronext Amsterdam Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 3,3 miljard per 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd.
- Care REIT PLC (Care): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, voorheen bekend als Impact Healthcare REIT, met een GAV portefeuille van EUR 0,8 miljard, gericht op woonzorgcentra en ander zorgvastgoed, uitsluitend in het Verenigd Koninkrijk. Care REIT is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025 .
- Care Property Invest (Care Property): Belgische GVV, met een GAV portefeuille van EUR 1,3 miljard, gericht op woonzorgcentra, assistentiewoningen en ander zorggerelateerd vastgoed. Care Property is aanwezig in België (64%), Nederland (19%), Spanje (9%) en Ierland (8%). Het bedrijf is genoteerd aan de Euronext Brussels Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025.
- Assura PLC (Assura): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,8 miljard, die samenwerkt met huisartsen, gezondheidswerkers en de National Health Service, en investeert in, en vastgoed ontwikkelt voor, de gezondheidszorgsector. Assura is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Het bedrijf is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,9 miljard per 30 april 2025.
- Primary Health Properties PLC (PHP): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,3 miljard, die door middel van indirecte vastgoedinvesteringen verwerft en verhuurt. PHP houdt zich bezig met de eigendom van belangen in volle eigendom of erfpacht in moderne, *purpose-built* zorgfaciliteiten. De onderneming is alleen actief in het Verenigd Koninkrijk. PHP is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,6 miljard per 30 april 2025.
- Target Healthcare REIT PLC (Target): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 1,1 miljard, gericht op een gediversifieerde portefeuille aan woonzorgcentra gehouden in volle eigendom dan wel erfpacht, evenals ander zorgvastgoed, die worden verhuurd aan exploitanten van woonzorgcentra. Het bedrijf is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Target is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,7 miljard per 30 april 2025.
- Intea Fastigheter AB (Intea): In Zweden gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf, met een GAV portefeuille van EUR 2,2 miljard, gericht op de publieke sector (54%) en het onderwijs (30%) met aanwezigheid in de gezondheidszorg (12%) en particuliere instellingen (4%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Zweden. Intea is genoteerd aan de Stockholm Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,4 miljard per 30 april 2025.
- Public Property Invest ASA (PPI): In Noorwegen gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf, met een GAV portefeuille van EUR 1,0 miljard, gericht op de publieke sector (75%) met aanwezigheid in het onderwijs (9%), de gezondheidszorg (8%) en particuliere instellingen (8%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Noorwegen. PPI is genoteerd aan de Oslo Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,4 miljard per 30 april 2025.

Cofinimmo's Distributienetwerk Referentiegroep bestaat uit CTP en LondonMetric:

- CTP Invest Spol (CTP): In Nederland gevestigde beheerder en ontwikkelaar, met een GAV portefeuille van ca. 16,0 miljard euro, gericht op logistiek en industrieel vastgoed. CTP is voornamelijk actief in Tsjechië (44%) en Roemenië (15%), met een beperkte aanwezigheid in andere West- en Centraal-Europese landen. Het bedrijf is genoteerd aan de Amsterdam Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van 7,8 miljard euro per 30 april 2025.
- LondonMetric Property Plc (LondonMetric): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van ongeveer EUR 7,7 miljard, gericht op logistiek (45%) , amusement & vrije tijd (21%), *convenience* (16%) en gezondheidszorg (16%). London Metric is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Het bedrijf is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft marktkapitalisatie van EUR 4,6 miljard per 30 april 2025.

Op basis van bovenstaande berekeningen en aannames is een WACC van 6,26% vastgesteld voor Cofinimmo. Deze is gebruikt in de analyse om de Unlevered Vrije Kasstroom en de Eindwaarde te verdisconteren.

Cofinimmo DCF waarderingssamenvatting

		Laag	Mid	Hoog
	WACC / TGP	6,76% / 1,50%	6,26% / 2,00%	5,76% / 2,50%
Som van verdisconteerde Unlevered Vrije Kasstroom (2025-2027E)	*EUR mm*	522	556	560
(+) Verdisconteerde Eindwaarde	*EUR mm*	4,503	5,647	7,495
DCF Enterprise Value	*EUR mm*	**5,056**	**6,204**	**8,056**
(-) Bruto financiële schuld (per maart 25)	*EUR mm*		(2,545)	
(+) Geldmiddelen en kasequivalenten incl. verhandelbare effecten (per maart 25)	*EUR mm*		29	
(-) Preferent eigen vermogen (per maart 25)	*EUR mm*		-	
(-) Pensioenverplichtingen (per maart 25)	*EUR mm*		-	
(-) Minderheidsbelangen (per maart 25)	*EUR mm*		(81)	
(+) Investeringen in geassocieerde deelnemingen (per maart 25)	*EUR mm*		25	
DCF Eigen Vermogenswaarde	*EUR mm*	**2,484**	**3,632**	**5,484**
(/) Uitstaande aandelen (per maart 25)	*mm*		38	
DCF Eigen Vermogenswaarde per aandeel	*EUR*	**65.20**	**95.33**	**143.95**

Laag bereik berekend op 6,76% WACC en 1,50% TGP; Hoog bereik berekend als 5,76% WACC en 2,50% TGP.

b) **Aedifica DCF**

Aannames *business plan*

- Huurinkomsten:
    - Voor de periode 2025-2027E zijn de huuropbrengsten gebaseerd op het gemiddelde van de schattingen van onderzoeksanalisten. De gebruikte schattingen van onderzoeksanalisten zijn onder andere: Jefferies, Kepler Cheuvreux, KBC Securities, Exane BNP Paribas **"Aedifica's Onderzoeksanalisten Schattingen"**)
- EBITDA (d.w.z. EBITDA vóór het herwaarderingsresultaat op de portefeuille):
    - Voor de periode 2025-2027E is de EBITDA gebaseerd op het gemiddelde van Aedifica's Onderzoeksanalisten Schattingen.

- Contante belastingen:
    - voor de periode 2025-2027E zijn de contante belastingen gebaseerd op het gemiddelde van Aedifica's Onderzoeksanalisten Schattingen (rekening houdend met het verlies van de FBI-status vanaf 2025)
- Investeringen (Capex):
    - Voor de periode 2025-2027E is de Capex gebaseerd op het gemiddelde van Aedifica's Onderzoeksanalisten Schattingen.
    - voor de eindwaardeperiode is de Capex gebaseerd op 7,0% van EBITDA, wat de structurele Capex-vereisten op lange termijn weerspiegelt
- Hieronder volgt een samenvatting van het Business Plan Added (gebaseerd op Aedifica's Onderzoeksanalisten Schattingen)

All cijfers in EURmm tenzij anders aangegeven	2025E	2026E	2027E	Terminal year
Huurinkomen	357	372	383	390
EBITDA	**306**	**319**	**329**	**335**
(-) Contante belastingen	(12)	(13)	(13)	(13)
(-) Capex	(58)	(125)	(53)	(23)
Unlevered Vrije Kasstromen	**237**	**181**	**263**	**298**

WACC-berekening en aanname van eindgroei

Er is een gewogen gemiddelde kosten van kapitaal ("*Weighted Average Cost of Capital*" or "**WACC**") berekend op basis van de volgende aannames en inputparameters:

- Levered barra beta[71] van 1,02 gebaseerd op de levered beta per 31 maart 2025 van elk van de peers van de Vennootschap in de sociale infrastructuur ("**Aedifica's Sociale Infrastructuur Referentiegroep**");
- Een risicovrije rentevoet van 3,15% op basis van het rendement op 10-jarige staatsobligaties van Bloomberg per 30 april 2025 van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland, gewogen op basis van Aedifica's laatst gerapporteerde boek-GAV per land per 31 maart 2025;
- Een aandelenrisicopremie van 4,84% gebaseerd op de Damodaran-schatting per januari 2025 (d.i. de laatst beschikbare) van de aandelenrisicopremies van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland, gewogen op basis van Aedifica's de laatst gerapporteerde boek-GAV per land per 31 maart 2025;
- Een leverage ratio van 42,5% in lijn met de langetermijndoelstelling van een kapitaalstructuur van minder dan 45%;
- Een schuldkost vóór belastingen van 3,96%, wat overeenstemt met een in EUR uitgedrukte marginale kost van schuld voor Aedifica in de veronderstelling dat Aedifica een obligatie op 10 jaar in EUR zou uitgeven in haar doelkapitaalstructuur (zijnde 3,80%) en met een in GBP uitgedrukte marginale kost van schuld voor Aedifica in de veronderstelling dat Aedifica een obligatie op 10 jaar in GBP zou uitgeven in haar doelkapitaalstructuur (zijnde 5,60%), gewogen op basis van Aedifica's uitsplitsing van vreemd vermogen in EUR ten opzichte van vreemd vermogen in GBP op 31 maart 2025 (zijnde 91% in EUR en 9% in GBP).
- Een marginaal belastingtarief van 5% in lijn met het c.5% effectieve belastingtarief op de belastbare basis (d.w.z. EBITDA)

[71] Per MSCI

- Groeipercentage op lange termijn verondersteld op 2,0% in lijn met de verwachte inflatie op lange termijn (na 2027E) in België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland.

Aedifica's Sociale Infrastructuur Referentiegroep bestaat uit Cofinimmo, Care, Assura, PHP, Target, Intea en PPI:

- Cofinimmo NV (Cofinimmo): Belgische GVV, met een GAV portefeuille van EUR 6,0 miljard, gericht op gezondheidszorg (77%), kantoren (15%) en distributienetwerken (8%). Cofinimmo is actief in België (47%), Duitsland (15%), Frankrijk (11%) en Nederland (10%), met een beperkte aanwezigheid in andere Europese landen. Het bedrijf is genoteerd aan de Euronext Brussels Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 2,6 miljard per 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd .
- Care REIT PLC (Care): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, voorheen bekend als Impact Healthcare REIT, met een GAV portefeuille van EUR 0,8 miljard, gericht op woonzorgcentra en ander zorgvastgoed, uitsluitend in het Verenigd Koninkrijk. Care REIT is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025.
- Care Property Invest (Care Property): Belgische GVV, met een GAV portefeuille van EUR 1,3 miljard, gericht op woonzorgcentra, assistentiewoningen en ander zorggerelateerd vastgoed. Care Property is aanwezig in België (64%), Nederland (19%), Spanje (9%) en Ierland (8%). Het bedrijf is genoteerd aan de Euronext Brussels Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025.
- Assura PLC (Assura): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,8 miljard, die samenwerkt met huisartsen, gezondheidswerkers en de National Health Service, en investeert in, en vastgoed ontwikkelt voor, de gezondheidszorgsector. Assura is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Het bedrijf is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,9 miljard per 30 april 2025.
- Primary Health Properties PLC (PHP): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,3 miljard, die door middel van indirecte vastgoedinvesteringen verwerft en verhuurt. PHP houdt zich bezig met belangen in volle eigendom of erfpacht in moderne, *purpose-built* zorgfaciliteiten. De onderneming is alleen actief in het Verenigd Koninkrijk. PHP is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,6 miljard per 30 april 2025.
- Target Healthcare REIT PLC (Target): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 1,1 miljard, gericht op een gediversifieerde portefeuille aan woonzorgcentra gehouden in volle eigendom dan wel erfpacht, evenals ander zorgvastgoed, die worden verhuurd aan exploitanten van woonzorgcentra. Het bedrijf is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Target is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,7 miljard per 30 april 2025.
- Intea Fastigheter AB (Intea): In Zweden gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf, met een GAV portefeuille van EUR 2,2 miljard, gericht op de publieke sector (54%) en het onderwijs (30%) met aanwezigheid in de gezondheidszorg (12%) en particuliere instellingen (4%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Zweden. Intea is genoteerd aan de Stockholm Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,4 miljard per 30 april 2025.

- Public Property Invest ASA (PPI): In Noorwegen gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf, met een GAV portefeuille van EUR 1,0 miljard, gericht op de publieke sector (75%) met aanwezigheid in het onderwijs (9%), de gezondheidszorg (8%) en particuliere instellingen (8%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Noorwegen. PPI is genoteerd aan de Oslo Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,4 miljard per 30 april 2025.

Op basis van bovenstaande berekeningen en aannames is een WACC van 6,25% vastgesteld voor Aedifica. Deze is gebruikt in de analyse om de Unlevered Vrije Kasstroom en de Eindwaarde te verdisconteren

Vennootschap DCF waarderingssamenvatting

		Laag	Mid	Hoog
	WACC / TGP	6,75% / 1,50%	6,25% / 2,00%	5,75% / 2,50%
Som van verdisconteerde Unlevered Vrije Kasstroom (2025-2027E)	*EUR mm*	567	571	574
(+) Verdisconteerde Eindwaarde	*EUR mm*	4.884	6.131	8.146
DCF Enterprise Value	*EUR mm*	**5.453**	**6.702**	**8.720**
(-) Bruto financiële schuld (per maart 25)	*EUR mm*		(2.494)	
(+) Geldmiddelen en kasequivalenten incl. verhandelbare effecten (per maart 25)	*EUR mm*		52	
(-) Preferent eigen vermogen (per maart 25)	*EUR mm*		-	
(-) Pensioenverplichtingen (per maart 25)	*EUR mm*		-	
(-) Minderheidsbelangen (per maart 25)	*EUR mm*		(5)	
(+) Investeringen in geassocieerde deelnemingen (per maart 25)	*EUR mm*		28	
DCF Eigen Vermogenswaarde	*EUR mm*	**3.034**	**4.283**	**6.301**
(/) Uitstaande aandelen (per maart 25)	*mm*		48	
DCF Eigen Vermogenswaarde per aandeel	*EUR*	**63,80**	**90,06**	**132,50**

Laag bereik berekend op 6,75% WACC en 1,50% TGP; Hoog bereik berekend als 5,75% WACC en 2,50% TGP.

c) Relatieve ruilverhouding op basis van DCF-waardering van Cofinimmo en Aedifica

Na afzonderlijke DCF-berekeningen voor Cofinimmo en Aedifica wordt de impliciete ruilverhouding op basis van de DCF-berekeningen afgeleid op basis van:

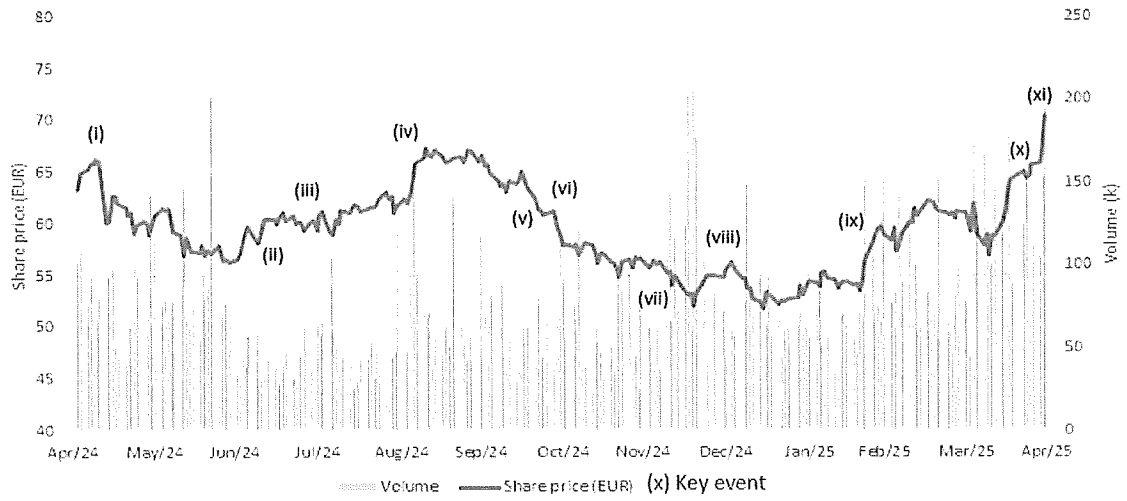
	Laag	Mid	Hoog
	WACC: 6,75% TGR: 1,50%	WACC: 6,25% TGR: 2,00%	WACC: 5,75% TGR: 2,50%
DCF Eigen vermogenswaarde per aandeel - Cofinimmo (EUR)	65,20	95,33	143,95
(/) DCF Eigen vermogenswaarde per aandeel - de Vennootschap (EUR)	63,80	90,06	132,50
DCF impliciete ruilverhouding	**1,022x**	**1,058x**	**1,086x**

2.2. Referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding

a) Historische evolutie van de ruilverhouding op basis van Aedifica's en Confinimmo's aandelenprijs

De grafiek hieronder toont het koersverloop (uitgedrukt in EUR/aandeel) en het dagelijks verhandelde volume in Cofinimmo Aandelen voor de periode van 30 april 2024 tot 30 april 2025.

Historisch koersverloop van het Cofinimmo Aandeel sinds 30 april 2024:



Bron: FactSet per 30 april 2025

De belangrijkste bewegingen in de koers van het aandeel Cofinimmo sinds 30 april 2024 worden hieronder beschreven.

(i) 8 mei 2024: Cofinimmo keert haar dividend over boekjaar 2013 uit van EUR 6,2, naar keuze in aandelen tegen een uitgifteprijs van EUR 56,42 per aandeel.

(ii) 26 juli 2024: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten voor Q1 2024, met EUR 4,6 miljard aan vastgoed in de gezondheidszorg, goed voor 75% van de portefeuille van de groep en wordt daarmee door EPRA geclassificeerd in de gezondheidszorgsector.

(iii) 29 juli 2024: Cofinimmo verkoopt twee kantoorgebouwen op het AMCA-terrein in Antwerpen, voor een totale opbrengst van EUR 27 miljoen.

(iv) 5 september 2024: KBC Securities verhoogt zijn aanbeveling naar "Kopen" en neemt Cofinimmo op in zijn "Dynamic Top Pick List", waardoor de koers van het aandeel Cofinimmo met meer dan 3% stijgt.

(v) 25 oktober 2024: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten over het derde kwartaal van 2024, handhaaft zijn vooruitzichten voor het jaar en kondigt aan dat de voorzitter van de raad van bestuur, Jacques van Rijckevorsel, tijdens de jaarlijkse algemene vergadering in mei 2025 zal worden vervangen door Jean Hilgers.

(vi) 29 oktober 2024: Cofinimmo stoot het kantoorgebouw Luxemburg 40 in Brussel af voor een totale opbrengst van 27 miljoen euro, in overeenstemming met de laatste reële waarde.

(vii) 19 december 2024: Cofinimmo rondt de desinvestering af van 11 kantoorgebouwen en 5 zorgvastgoedobjecten voor EUR 110 miljoen, waarmee het zijn doelstelling van EUR 215 miljoen aan desinvesteringen voor 2024 overtreft. Tegelijkertijd verlaagt Cofinimmo haar

investeringsdoel naar EUR 175 miljoen voor het jaar, vanwege het uitstellen van een project in Duitsland naar 2025.

(viii) 30 december 2024: Cofinimmo rondt twee laatste desinvesteringen af in 2024, voor een totale opbrengst van EUR 20 miljoen.

(ix) 21 februari 2025: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten voor boekjaar 2024, met een EPRA winst die met 1,3% stijgt naar EUR 244 miljoen, en kondigt een dividend voor het jaar aan van EUR 6,20 per aandeel, boven verwachting.

(x) 25 april 2025: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten over het eerste kwartaal van 2025, met een EPRA-winst die met 5% op jaarbasis is gestegen tot EUR 57 miljoen, hoger dan de verwachtingen, en bevestigt zijn dividendprognose van februari 2025.

(xi) 30 april 2025: De aandelenkoers van Cofinimmo begon plotseling te stijgen om 16u02 Brusselse tijd, met opschorting van de handel door de FSMA[72] om 16:27 Brusselse tijd na een "*uncooked alert*" gepubliceerd op Betaville[73] waarin werd vermeld dat "*mensen die de situatie volgden hadden gehoord dat twee Amerikaanse private equity firms samenwerkten in een consortium voor de mogelijke overname van Cofinimmo*"[74].

De onderstaande tabel toont de historische koersontwikkeling van het Cofinimmo Aandeel:

Historische koersontwikkeling van het Cofinimmo Aandeel

Samenvatting van de historische koersontwikkeling van het Cofinimmo Aandeel	Waarde per Cofinimmo Aandeel
	EUR
Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd) aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80
Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)	67,00
Cofinimmo 1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76
Cofinimmo 3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00
Cofinimmo 6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16
Cofinimmo 12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43

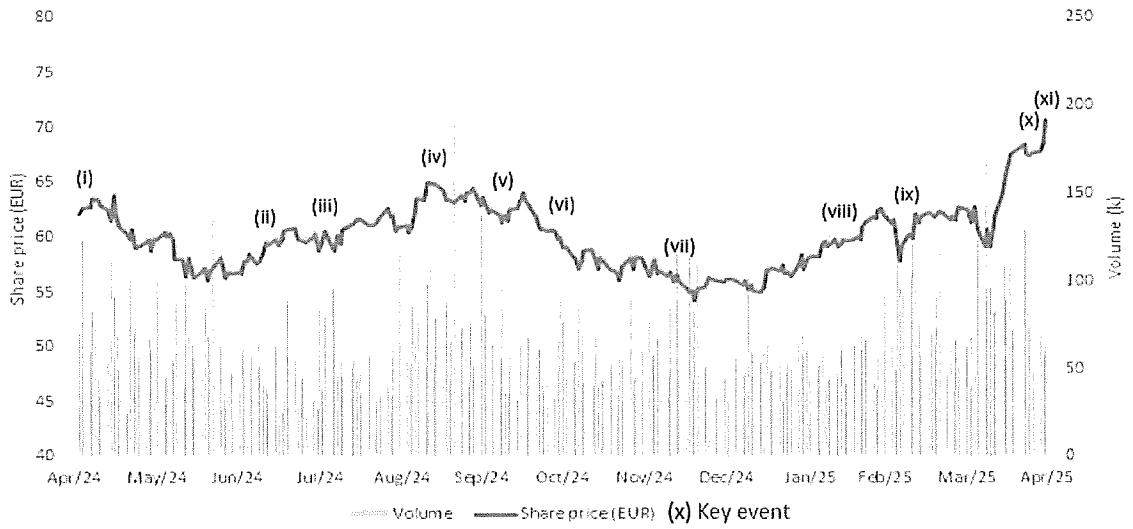
De onderstaande grafieken tonen de prijsevolutie (uitgedrukt in EUR/aandeel) en het dagelijks verhandelde volume in het aandeel van Aedifica voor de periode van 30 april 2024 tot 30 april 2025.

Historisch koersverloop van het aandeel van Aedifica sinds 30 april 2024:

[72] https://www.fsma.be/nl/news/persbericht-over-de-schorsing-van-de-notering-van-cofinimmo-6

[73] https://www.betaville.co.uk/betaville-intelligence/o2wwzpy3bnrti8c5zzb45k8yi5pam7u8t0en

[74] Nederlandstalige vertaling van de oorspronkelijke Engelse statement.



Bron: FactSet per 30 april 2025

De belangrijkste bewegingen in de aandelenkoers van de Vennootschap sinds 30 april 2024 worden hieronder beschreven.

(i) 2 mei 2024: Aedifica rapporteert haar resultaten voor het eerste kwartaal van 2024, met een stijging van de EPRA-winst met 8% jaar-op-jaar tot EUR 60 miljoen en een stijging van de huuropbrengsten met 7% jaar-op-jaar tot EUR 82 miljoen, waarmee de verwachtingen worden overtroffen.

(ii) 11 juli 2024: Aedifica kondigt de voltooiing aan van 8 nieuwe projecten tijdens het tweede kwartaal van het jaar, voor een totale investeringswaarde van EUR 61 miljoen.

(iii) 31 juli 2024: Aedifica rapporteert haar resultaten voor het tweede kwartaal van 2024, met een stijging van de EPRA-winst met 8% jaar-op-jaar tot EUR 119 miljoen en een stijging van de huuropbrengsten met 7% jaar-op-jaar tot EUR 166 miljoen, waardoor de vooruitzichten voor 2024 zijn verbeterd.

(iv) 9 september 2024: Aedifica versterkt haar portefeuille in het Verenigd Koninkrijk door de acquisitie van drie operationele rusthuizen en één in aanbouw, voor een totale investeringswaarde van EUR 62 miljoen.

(v) 10 oktober 2024: Aedifica kondigt de voltooiing aan van vijf bijkomende projecten in het derde kwartaal van 2024 en twee nieuwe investeringen in Finland, voor een totale investeringswaarde van EUR 14 miljoen.

(vi) 29 oktober 2024: Aedifica rapporteert haar resultaten voor het derde kwartaal van 2024, met een stijging van de EPRA-winst met 7% jaar-op-jaar tot EUR 178 miljoen en een stijging van de totale waarde van de portefeuille tot EUR 6,1 miljard.

(vii) 19 december 2024: Aedifica kondigt de acquisitie aan van een rusthuis in België voor EUR 29 miljoen en twee nieuwe projecten in ontwikkeling in Finland.

(viii) 19 februari 2025: Aedifica rapporteert haar FY2024-resultaten, met een stijging van de EPRA-winst met 7% jaar-op-jaar tot EUR 235 miljoen en een stijging van de huuropbrengsten met 8% jaar-op-jaar tot EUR 338 miljoen.

(ix) 3 maart 2025: Aedifica kondigt de afronding aan van de desinvestering van haar gehele Zweedse portefeuille.

(x) 29 april 2025: Aedifica rapporteert haar resultaten over het eerste kwartaal van 2025, met een EPRA-winst die met 5% jaar-op-jaar stijgt tot EUR 63 miljoen en een huuropbrengst die met 13% jaar-op-jaar stijgt tot EUR 93 miljoen.

(xi) 30 april 2025: de handel in het aandeel van Aedifica werd door de FSMA[75] geschorst om 16u27 Brusselse tijd, samen met de schorsing van het Cofinimmo Aandeel.

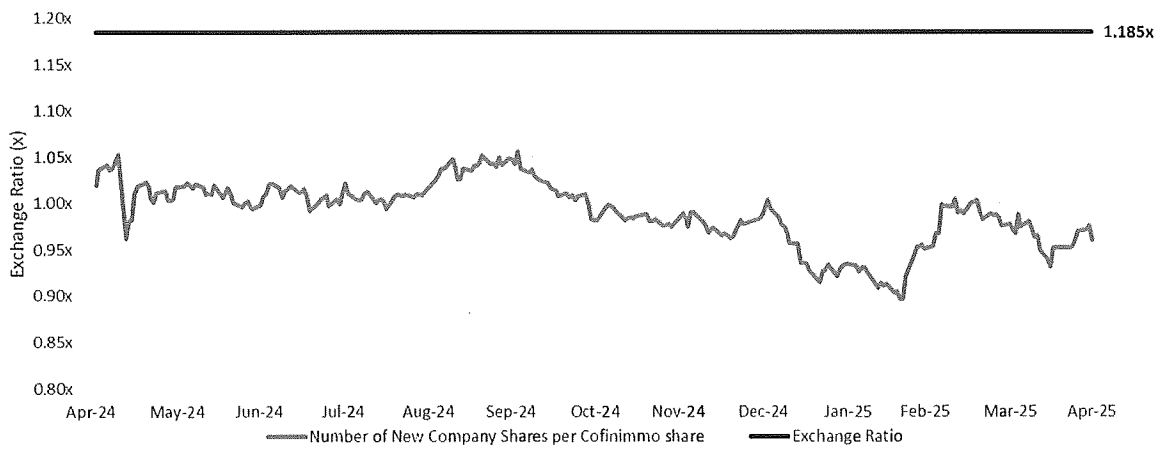
De onderstaande tabel toont de historische koersontwikkeling van het aandeel van Aedifica:

Historische ontwikkeling van de aandelenkoers van aandeel van Aedifica

Overzicht van historische aandelenkoersen van het Aedifica aandeel	Waarde per Aedifica aandeel
	EUR
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd) aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	65,85
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)	69,75
De Vennootschap 1 maand VWAP tot 29 april 2025	63,31
De Vennootschap 3-maanden VWAP tot 29 april 2025	60,37
De Vennootschap 6 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,47
De Vennootschap 12 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,41

De onderstaande grafiek toont de impliciete ruilverhouding van Aedifica en Cofinimmo voor de periode 30 april 2024 tot 30 april 2025 op basis van de aandelenkoers van Aedifica en Cofinimmo ten opzichte van de Ruilverhouding.

Historische ontwikkeling van de ruilverhouding op basis van de aandelenkoersen van de Aedifica en Cofinimmo sinds 30 april 2024:



[75] https://www.fsma.be/nl/news/persbericht-over-de-schorsing-van-de-notering-van-aedifica-8

Bron: FactSet per 30 april 2025

De ontwikkeling van de ruilverhouding in de loop der tijd kan als volgt worden samengevat:

- Ruilverhouding van 0,923x op de Ongestoorde Datum aangepast voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden;[76]
- Ruilverhouding van 0,961x op de Ongestoorde Datum;
- Ruilverhouding van 0,976x gebaseerd op 1 maand VWAP periode tot 29 april 2025[77];
- Ruilverhouding van 0,961x gebaseerd op 3 maanden VWAP-periode tot 29 april 2025[77];
- Ruilverhouding van 0,978x gebaseerd op 6 maanden VWAP periode tot 29 april 2025[77];
- Ruilverhouding van 1,017x gebaseerd op 12 maanden VWAP periode tot 29 april 2025[77];

De tabel hieronder geeft een overzicht van de ruilverhoudingen op basis van historische aandelenkoersen van Cofinimmo en Aedifica:

Overzicht van de ruilverhoudingen op basis van historische aandelenkoersen van Cofinimmo en Aedifica

Samenvatting van de premie van de impliciete ruilverhouding ten opzichte van historische ruilverhoudingen:	Waarde per Cofinimmo Aandeel	Waarde per Aedifica aandeel	Impliciete ruilverhouding	Impliciete Biedprijs premie t.o.v. de waarde per Cofinimmo Aandeel
	EUR	EUR	X Aedifica aandeel per 1 Cofinimmo Aandeel	%
Ongestoorde Aandelenprijs aangepaste voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923x	28,3%[78]
Ongestoorde Aandelenprijs	67,00	69,75	0,961x	23,4%
1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976x	33,8%
3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961x	42,5%
6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,47	0,978x	39,7%
12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017x	36,8%

b) Laatst gerapporteerde EPRA netto materiële activa (EPRA NTA) aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend

EPRA NTA per aandeel is een veelgebruikte maatstaf in de vastgoedsector, waarnaar gewoonlijk wordt verwezen als een referentiepunt dat het aangepaste IFRS-aandelenkapitaal per aandeel vertegenwoordigt. Er zijn bepaalde conventionele verschillen (toevoegingen en aftrekposten) tussen EPRA NTA en IFRS eigen vermogen, die op een consistente basis worden toegepast in de Europese vastgoedsector, voor alle bedrijven die EPRA NTA rapporteren. EPRA netto materiële activa (NTA) is gericht op het weergeven van de materiële activa van een bedrijf en gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen. In feite weerspiegelt EPRA NTA per aandeel de waarde per aandeel van de

[76] Cofinimmo's en Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijzen aangepast met, respectievelijk, Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 en Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

[77] VWAP's zijn niet aangepast voor Cofinimmo's en Aedifica's respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden.

[78] Op basis van een vergelijking van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel, berekend op basis van de Ruilverhouding van 1,185 vermenigvuldigd met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 69,75 gecorrigeerd voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 65,85), met EUR 60,80, berekend op basis van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00 gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

vastgoedportefeuilles van de respectieve bedrijven, zoals getaxeerd door een externe expert, na aftrek van de verplichtingen.

De laatst gerapporteerde EPRA NTA van Cofinimmo bedraagt EUR 94,53 per aandeel per 31 maart 2025.

- De Inbrengwaarde per aandeel van EUR 87,64 impliceert dus een korting van 0,8% vergeleken met de laatst gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo en gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 88,33). De belangrijkste reden voor de korting heeft te maken met de GAV Aanpassing, terwijl de laatst gerapporteerde EPRA NTA van Cofinimmo deze aanpassingen niet bevat.

Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NTA bedraagt EUR 77,86 per aandeel per 31 maart 2025.

- De Uitgifteprijs per aandeel van EUR 73,96 impliceert een korting van 0% ten opzichte van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van Aedifica, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 73,96).

Cofinimmo's en Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NTA's per aandeel telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, zijnde respectievelijk EUR 88,38 en EUR 73,96, impliceert een ruilverhouding van 1,194x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

c) Laatst gerapporteerde IFRS *Netto Asset Value* (IFRS NAV) gecorrigeerd voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend

De IFRS NAV per aandeel vertegenwoordigt de nettoactiefwaarde van een bedrijf volgens de International Financial Reporting Standards. Het wordt berekend door de totale activa minus de totale passiva te nemen, zoals gerapporteerd in de financiële overzichten van het bedrijf.

Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde IFRS NAV per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 88,27, gebaseerd op Cofinimmo's laatst gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van EUR 94,47, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024.

Aedifica's aangepaste laatst gerapporteerde IFRS NAV per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 74,00, gebaseerd op Aedifica's laatst gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van EUR 77,90, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024.

Cofinimmo's en Aedifica's laatst gerapporteerde IFRS NAV's per 31 maart 2025 per aandeel, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, zijnde EUR 88,27 en EUR 74,00 respectievelijk, impliceert een ruilverhouding van 1,193x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

d) Laatst gerapporteerde EPRA *Net Reinstatement Value* (EPRA NRV), gecorrigeerd voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend

De EPRA NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en biedt een schatting van de waarde die nodig is om de entiteit te reconstrueren.

Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NRV per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 96,63, gebaseerd op Cofinimmo's laatst gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van EUR

102,83, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024.

Aedifica's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NRV van Aedifica per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 83,68, gebaseerd op Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van EUR 87,58, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024.

Cofinimmo's en Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NRV's per 31 maart 2025 per aandeel, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, zijnde EUR 96,63 en EUR 83,68 respectievelijk, impliceert een ruilverhouding van 1,155x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

e) Laatst gerapporteerde EPRA *Net Disposal Value* (EPRA NDV) gecorrigeerd voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend

De EPRA NDV per aandeel vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van het bedrijf in een scenario van activa-verkoop, resulterend in de afwikkeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de erkenning van andere verplichtingen voor hun maximale bedrag, na aftrek van eventuele resulterende belasting.

Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NDV per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 92,03, gebaseerd op Cofinimmo's laatst gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van EUR 98,23, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024.

Aedifica's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NDV per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 74,76, gebaseerd op Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van EUR 78,66, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024.

Cofinimmo's en Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NDV's per 31 maart 2025 per aandeel, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, zijnde EUR 92,03 en EUR 74,76 respectievelijk, impliceert een ruilverhouding van 1,231x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

f) Recente koersdoelen voor de aandelen van Cofinimmo en de aandelen van het bedrijf, zoals gepubliceerd door aandelenanalisten

Cofinimmo's koersdoelen

In de periode tussen de publicatie van de resultaten van Cofinimmo voor het boekjaar 2024 op 21 februari 2025 en 30 april 2025, hebben op basis van de informatie verstrekt door Bloomberg en Refinitiv Eikon (LSEG), 15 aandelenanalisten (namelijk Barclays, Berenberg, Bernstein, BNP Paribas, BofA Securities, Degroof Petercam, ING, Jefferies, J.P. Morgan, KBC Securities, Kempen, Kepler Cheuvreux, Morgan Stanley, Oddo BHF – ABN Amro en UBS) Cofinimmo gedekt en een niet-beperkte notitie of een rapport gepubliceerd, inclusief een koersdoel voor de aandelen. Hun meest recente publicaties vóór 30 april 2025 dateren tussen 21 februari 2025 en 25 april 2025.

Zoals weergegeven in de onderstaande tabel, bedragen de mediaan en de gemiddelde koersdoelen respectievelijk EUR 65,00 en EUR 65,01 per Cofinimmo-aandeel per 30 april 2025 (d.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend).

Koersdoelanalyse van aandelenanalisten voor het Cofinimmo Aandeel

Aandelenanalist	Verslagdatum	Koersdoel (EUR / aandeel)
Barclays	25-Apr-25	60,00
Berenberg	21-Feb-25	70,00
Bernstein	25-Apr-25	68,50
Exane BNP Paribas	25-Apr-25	50,00
BofA Securities	14-Apr-25	58,00
Degroof Petercam	25-Apr-25	65,00
ING	25-Apr-25	68,00
Jefferies	25-Apr-25	77,00
J.P. Morgan	25-Apr-25	63,00
KBC Securities	25-Apr-25	72,00
Kempen	25-Apr-25	62,00
Kepler Cheuvreux	25-Apr-25	61,00
Morgan Stanley	25-Apr-25	70,00
Oddo BHF - ABN Amro	25-Apr-25	56,00
UBS	25-Apr-25	74,70
Mediaan		65,00
Gemiddelde		65,01
Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)		67,00

Bron: Cofinimmo bedrijfsinformatie, Refinitiv Eikon (LSEG), Bloomberg per 30 april 2025. Opmerking: Cofinimmo vermeldt in de sectie analistendekking op zijn website in totaal 18 aandelenanalisten. Rapporten van 2 aandelenanalisten zijn niet openbaar beschikbaar en zijn daarom uitgesloten van deze waarderingsanalyse. De betreffende analisten zijn Green Street en Kolytics. Daarnaast heeft HSBC geen rapport gepubliceerd na de resultaten van Cofinimmo voor het boekjaar 2024, gepubliceerd op 21 februari 2025, en is daarom uitgesloten van deze waarderingsanalyse.

De mediaan en gemiddelde koersdoelen van aandelenanalisten voor Cofinimmo vertegenwoordigen respectievelijk een korting van 3,0% en 3,0% ten opzichte van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs.

Aedifica's koersdoelen

In de periode tussen de publicatie van de resultaten van Aedifica voor het boekjaar 2024 op 19 februari 2025 en 30 april 2025, hebben op basis van de informatie verstrekt door Bloomberg en Refinitiv Eikon (LSEG), 16 aandelenanalisten (namelijk Barclays, Berenberg, Bernstein, BNP Paribas, BofA Securities, Citi, Degroof Petercam, ING, Jefferies, J.P. Morgan, KBC Securities, Kempen, Kepler Cheuvreux, Morgan Stanley, Oddo BHF – ABN Amro en UBS) Aedifica gedekt en een niet-beperkte notitie of een rapport gepubliceerd, inclusief een koersdoel voor de aandelen. Hun meest recente publicaties vóór 30 april 2025 dateren tussen 7 maart 2025 en 30 april 2025.

Zoals weergegeven in de onderstaande tabel, bedragen de mediaan en de gemiddelde koersdoelen respectievelijk EUR 71,00 en EUR 70,59 per aandeel van het bedrijf per 30 april 2025 (d.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend).

Koersdoelanalyse van aandelenanalisten voor het Aedifica aandeel

Analist aandelenonderzoek	Verslagdatum	Richtprijs (EUR / aandeel)

Barclays	30-Apr-25	60,00
Berenberg	30-Apr-25	76,00
Bernstein	29-Apr-25	72,00
Exane BNP Paribas	30-Apr-25	60,00
BofA Securities	14-Apr-25	74,00
Citi	29-Apr-25	79,70
Degroof Petercam	30-Apr-25	70,00
ING	30-Apr-25	74,00
Jefferies	29-Apr-25	68,00
J.P. Morgan	29-Apr-25	69,00
KBC Securities	30-Apr-25	70,00
Kempen	30-Apr-25	75,00
Kepler Cheuvreux	30-Apr-25	71,00
Morgan Stanley	29-Apr-25	71,00
Oddo BHF - ABN Amro	29-Apr-25	75,00
UBS	07-Mar-25	64,80
Mediaan		70,00
Gemiddelde		69,51
Aedifica's Ongestoorde Aandelenrpijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)		61,80

Bron: Bedrijfsinformatie, Refinitiv Eikon (LSEG), Bloomberg per 30 april 2025. Opmerking: Aedifica vermeldt in de sectie analistendekking op zijn website in totaal 18 aandelenanalisten. Recente rapporten van 1 aandelenanalist zijn niet openbaar beschikbaar en zijn daarom uitgesloten van deze waarderingsanalyse. De betreffende analist is Green Street. Daarnaast heeft HSBC geen rapport gepubliceerd na de resultaten van Aedifica voor het boekjaar 2024, gepubliceerd op 19 februari 2025, en is daarom uitgesloten van deze waarderingsanalyse.

De mediaan en gemiddelde koersdoelen van aandelenanalisten voor Aedifica vertegenwoordigen respectievelijk een premie van 1,8% en 1,2% ten opzichte van Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs.

Impliciete ruilverhouding gebaseerd op de mediaan en gemiddelde richtprijzen van analisten voor Cofinimmo en Aedifica

De mediaan en gemiddelde koersdoelen van aandelenanalisten voor Cofinimmo en Aedifica impliceren respectieve ruilverhoudingen van 0,915x en 0,921x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

2.3 Conclusie

Samenvatting van de impliciete ruilverhoudingen volgens de verschillende waarderingsmethoden en referentiepunten

Samenvatting van de impliciete ruilverhoudingen			A Waarde per Cofinimmo Aandeel	B Waarde per aandeel van de Vennootschap	A / B ruilverhouding
			EUR	EUR	X Aandelen van de Vennootschap per 1 Cofinimmo Aandeel
Waarderings methoden	**Aangepaste EPRA NTA analyse (hoofdwaarderingsmethode)**	Cofinimmo correctie 2,85% Kantorenportefeuille	87,64	73,96	1,185x

	DCF	Laag: Vennootschap: 6,75% WACC; Cofinimmo: 6,76% WACC 1,50% TGP	65,20	63,80	1,022x
		Mid: Vennootschap: 6,25% WACC; Cofinimmo: 6,26% WACC, 2,0% TGP	95,33	90,06	1,058x
		Hoog: Vennootschap: 5,75% WACC; Cofinimmo: 5,76% WACC, 2,50% TGP	143,95	132,50	1,086x
Referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding	**Historische analyse van de koersontwikkeling**	Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923x
		Ongestoorde Aandelenprijs	67,00	69,75	0,961x
		1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976x
		3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961x
		6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,47	0,978x
		12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017x
	Laatst gerapporteerde EPRA NTA[79]	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NTA aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	88,33	73,96	1,194x
	Laatst gerapporteerde IFRS NAV	31 maart 2025 laatst gerapporteerde IFRS NAV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	88,27	74,00	1,193x
	Laatst gerapporteerde EPRA NRV[80]	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NRV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	96,63	83,68	1,155x
	Laatst gerapporteerde EPRA NDV[81]	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NDV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	92,03	74,76	1,231x
	Analyse van het koersdoel van aandelenanalisten[82]	Mediaan	65,00	71,00	0,915x
		Gemiddelde	65,01	70,59	0,921x

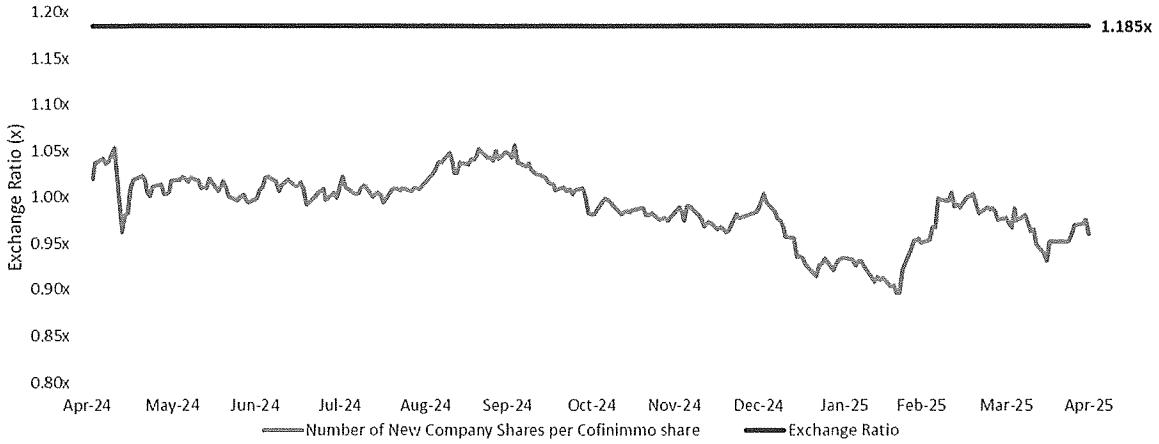
De Ruilverhouding in vergelijking met de historische ruilverhoudingen sinds 30 april 2024

[79] De EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat ervan uit dat het bedrijf activa verwerft en verkoopt, wat zou resulteren in de realisatie van bepaalde uitgestelde belastingen die niet kunnen worden vermeden.

[80] De EPRA Net Reinstatement Value (NRV) gaat ervan uit dat het bedrijf zijn activa nooit zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om het bedrijf opnieuw op te bouwen.

[81] De EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van het bedrijf in een scenario van verkoop van zijn activa, wat resulteert in de afwikkeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de erkenning van andere verplichtingen voor hun maximale bedrag, allemaal netto na belastingen.

[82] Vóór de uitkering van de respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden van Cofinimmo en Aedifica.



Source: FactSet van 30 April 2025

Bovenstaande grafiek vergelijkt de Ruilverhouding van 1,185x met de historische ruilverhouding die wordt geïmpliceerd door de aandelenkoersen van Aedifica en Cofinimmo. De historische evolutie van de ruilverhouding in de tijd kan als volgt worden samengevat:

- Ruilverhouding van 0,923x op de Ongestoorde Datum, aangepast voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden[83];
- Ruilverhouding van 0,961x op de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 0,976x over de laatste maand tot de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 0,961x over de laatste 3 maanden tot de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 0,978x over de laatste 6 maanden tot de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 1,017x over de laatste 12 maanden tot de Ongestoorde Datum.

Samenvatting van de Impliciete Biedprijs premie op de Ruilverhouding

Rekening houdend met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs, vertegenwoordigt de Ruilverhouding van 1,185x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel een waarde van EUR 82,65 per Cofinimmo-aandeel (de "**Impliciete Biedprijs**"). Door Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 65,85) vermenigvuldigd met de Ruilverhouding van 1,185x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt dit een waarde van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel (de "**Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**").

Impliclete Biedprijs van EUR 82,65 per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt:

- een premie van 23,4% ten opzichte van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00;

[83] Cofinimmo's en Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijzen aangepast met, respectievelijk, Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 en Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

- een premie van 33,8% ten opzichte van Cofinimmo's 1 maand VWAP van EUR 61,76 tot 29 april 2025;

- een premie van 42,5% ten opzichte van Cofinimmo's 3 maanden VWAP van EUR 58,00 tot 29 april 2025;

- een premie van 39,7% ten opzichte van Cofinimmo's 6 maanden VWAP van EUR 59,16 tot 29 april 2025;

- een premie van 36,8% ten opzichte van Cofinimmo's 12 maanden VWAP van EUR 60,43 tot 29 april 2025;

- een premie van 27,2% ten opzichte van de mediaan richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,00 op 30 april 2025[84];

- een premie van 27,1% ten opzichte van de gemiddelde richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,01 op 30 april 2025[85];

Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt:

- een premie van 28,3% op Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 60,80).

De Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:

- een korting van 0,8% op basis van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel van EUR 94,53 op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 88,33) en de laatst gerapporteerde EPRA NTA per Aedifica aandeel van EUR 77,96 op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 73,96);

- een korting van 0,7% op basis van de laatst gerapporteerde IFRS NAV per Cofinimmo Aandeel van EUR 94,47 op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 88,27) en de laatst gerapporteerde IFRS NAV per Aedifica aandeel van EUR 77,90 op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 74,00);

- een premie van 2,6% op basis van de laatst gerapporteerde EPRA NRV per Cofinimmo Aandeel van EUR 102,83 op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024

[84] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

[85] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 96,63) en de laatst gerapporteerde EPRA NRV per Aedifica aandeel van EUR 87,58 op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 83,68); en

- een korting van 3,7% op basis van de laatst gerapporteerde EPRA NDV per Cofinimmo Aandeel van EUR 98,23 op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 92,03) en de laatst gerapporteerde EPRA NDV per Aedifica aandeel van EUR 78,66 op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 74,76).

Concluderend, na het analyseren van verschillende waarderingsmethoden, is Aedifica ervan overtuigd dat de Impliciete Biedprijs per Cofinimmo Aandeel en de Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend een aantrekkelijke en eerlijke waardepropositie vertegenwoordigen voor de aandeelhouders van Cofinimmo.

ABN·AMRO

Issuer	Aedifica SA
Name	Extraordinary General Meeting
General meeting date	
File downloaded at	
Share class	Ordinary shares, Registered shares
Total number of outstanding shares, entitled to vote	

Name	First Name	Number of shares	Proxy name	Signature
B.M Mertens		225	Frans Mertens	
Barzilai	Galila	142.576		
Carlier	Dominique	50		
Ceulemans	André	823		
Daerden	Ingrid	7.387		
De Camp	Thibaud	3		
De Cock	Walter	40		
De Decker/Van Bocxlaer	Patrick	200		
De Haes	Geert	5.410		
De Vreeze	Dominique	12.000		
Jubeal Fondation		105.062	Michel Weber	
Libbrecht-Gourdet		893		
Martsboom	Henricus	69		
Nuyttens	Paul/Arthur (vruchtgruiker/mede eigenaar)	96	Paul Nuyttens	
Nys	Jacky	1		
Peeters	Frank	100		

Piero	Piu	29		
Schroder	Ulrich	1		
Schroeder	Georges	100		
Service et Promotion de Lasne		669.053	Philippe Blanpain	
Trigalez	Martine	100		
Van Cauwenbergh	Hugo	111		
Van Crombrugghe	Thierry	4.895		
Van Moer	Martine	212		
Van Thuyne	Brigitte	1		
Van Vracem	Didier	1.174		
Vanhaeren	Willy	1.500		
Verhasselt	Veerle	120		
Waucquez	Paul	1	Frédéric Waucquez	
Weyers	Godelieve	200		
Willegems	Francine	1		
Schmitz	Jean-Didier	670		
Drévillon	Geneviève	590	Jean-Didier Schmitz	
Sweet Home Standing		83.530	Nicole Van Den Hende/Bernard Deryckere	
Deryckere	Bernard	8.318		

Verhaert	David	309	Emmanuel Verhaert	
Deyne	Dorine	644	Emmanuel Verhaert	
De Moor	Rita	249.294		
De Buck	Julie	1.000	Rita De Moor	
De Buck	Victor	800	Rita De Moor	
Verhamme	Thibaut	1.000	Rita De Moor	
Verhamme	Virginie	1.000	Rita De Moor	
Naudts	Cathy	42.764	Rita De Moor	
Naudts	Isabelle	47.204	Rita De Moor	
		1.389.556		
		720.503		

Totaal aanwezig of vertegenwoordigd
Totaal aantal aandelen
%
Totaal aantal aandelen uitgezonderd eigen aandelen
%

Bestuurders Serge Wibaut, Ingrid Daerden en Stefaan Gielens zijn aanwezig

Commissaris [Ernst & Young bedrijfsrevisoren BV vertegenwoordigd door Christophe Boschmans]

Pers Lukas Vanacker

Advocaten

[Serge Wibaut]
voorzitter

SUBJECT TO CERTAIN EXCEPTIONS, THIS DOCUMENT AND THE INFORMATION CONTAINED HEREIN IS NOT FOR RELEASE, PUBLICATION, DISTRIBUTION OR DISCLOSURE OTHERWISE, WHETHER DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN WHOLE OR IN PART, IN OR INTO THE UNITED STATES, AUSTRALIA, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NEW ZEALAND, SWITZERLAND, SOUTH AFRICA, THE UNITED KINGDOM OR ANY OTHER STATE OR JURISDICTION WHERE TO DO SO WOULD CONSTITUTE A VIOLATION OF THE LAWS OF THAT JURISDICTION OR WOULD REQUIRE ADDITIONAL DOCUMENTS TO BE COMPLETED OR REGISTERED, OR REQUIRE ANY MEASURE TO BE UNDERTAKEN IN ADDITION TO THE REQUIREMENTS UNDER BELGIAN LAW.

THIS DOCUMENT DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER, OR ANY SOLICITATION OF ANY OFFER, TO BUY OR SUBSCRIBE FOR ANY SECURITIES IN AEDIFICA OR COFINIMMO.

ANY OFFER WILL BE MADE ONLY IN COMPLIANCE WITH THE BELGIAN TAKEOVER ACT AND THE BELGIAN TAKEOVER DECREE (EACH AS DEFINED HEREIN), AND BY MEANS OF A PROSPECTUS TO BE APPROVED BY THE FSMA PURSUANT TO THE TAKEOVER DECREE AND SUBJECT TO THE TERMS AND CONDITIONS TO BE SET OUT THEREIN.

ONDER VOORBEHOUD VAN BEPAALDE UITZONDERINGEN IS DIT DOCUMENT EN DE ERIN VERVATTE INFORMATIE NIET BESTEMD VOOR VRIJGAVE, PUBLICATIE, VERSPREIDING OF OPENBAARMAKING ANDERSZINS, ZIJ HET DIRECT OF INDIRECT, GEHEEL OF GEDEELTELIJK, IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN, AUSTRALIË, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NIEUW-ZEELAND, ZWITSERLAND, ZUID-AFRIKA, HET VERENIGD KONINKRIJK OF ENIGE ANDERE STAAT OF RECHTSGEBIED WAAR DIT EEN OVERTREDING VAN DE WETTEN VAN DAT RECHTSGEBIED ZOU UITMAKEN OF ZOU VEREISEN DAT BIJKOMENDE DOCUMENTEN WORDEN INGEVULD OF GEREGISTREERD, OF ZOU VEREISEN DAT ENIGE MAATREGEL WORDT GENOMEN BOVENOP DE VEREISTEN ONDER DE BELGISCHE WETGEVING.

DIT DOCUMENT VORMT GEEN AANBOD OF VERZOEK TOT HET DOEN VAN EEN AANBOD OM EFFECTEN VAN AEDIFICA OF COFINIMMO TE KOPEN OF DAAROP IN TE SCHRIJVEN.

ELK AANBOD ZAL ALLEEN WORDEN GEDAAN IN OVEREENSTEMMING MET DE OVERNAMEWET EN HET OVERNAMEBESLUIT (ELK ZOALS HIERIN GEDEFINIEERD), EN DOOR MIDDEL VAN EEN PROSPECTUS DAT MOET WORDEN GOEDGEKEURD DOOR DE FSMA IN OVEREENSTEMMING MET HET OVERNAMEBESLUIT EN ONDER VOORBEHOUD VAN DE VOORWAARDEN DIE DAARIN ZULLEN WORDEN OPGENOMEN.

AEDIFICA

Naamloze Vennootschap

Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel

Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)

("**Aedifica**" of de "**Vennootschap**")

IMPORTANT NOTICE

This document and the information it contains are provided to you in accordance with the requirements of Belgian law and only in your capacity as a shareholder of Aedifica for the purpose of exercising your voting rights in Aedifica and in no other capacity, and may not be used or relied upon for any other purpose or for any other decision, including an investment decision to acquire, buy, subscribe for, sell or exchange securities (or any offer or solicitation of an offer to do so).

This document does not constitute an offer to acquire, buy, subscribe for, sell or exchange securities

(or the solicitation of an offer to acquire, buy, subscribe for, sell or exchange securities) in or from the United States, Australia, Canada, Hong Kong, Japan, New Zealand, Switzerland, South Africa, the United Kingdom or any other jurisdiction where it would constitute a violation of the laws of such jurisdiction, and no such offer (or solicitation) may be made in any such jurisdiction. Any failure to comply with this restriction may constitute a violation of US, Australian, Canadian, Hong Kong, Japanese, South African, Swiss, UK, New Zealand or other applicable securities law. Any persons reading this announcement should inform themselves of and observe any such restrictions.

The securities discussed herein have not been, and will not be, registered under the US Securities Act of 1933, as amended (the "**US Securities Act**") or the securities laws of any state of the United States, and may not be offered, sold or delivered, directly or indirectly, in or into the United States without registration, except pursuant to an applicable exemption from, or in a transaction not subject to, the registration requirements of the US Securities Act and in compliance with any applicable state and other securities laws of the United States. There will be no public offering of securities in the United States.

In the United Kingdom, this document is being communicated only to persons who are (i) existing members or creditors of Aedifica or other persons falling within Article 43 of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, or (ii) any other person to whom an invitation or inducement to engage in investment activity (within the meaning of section 21 of the Financial Services and Markets Act 2000, as amended) may otherwise lawfully be communicated or caused to be communicated.

This document and the information contained herein are intended solely for the recipient of this document and the publication, distribution, transmission, forwarding or transmission of this document or the information contained herein to any other person may violate the US Securities Act or other applicable laws.

The Proposed Exchange Offer (as defined and as further described herein), if and when made, will be made for all of the issued and outstanding shares of Cofinimmo, which is a public regulated real estate company in the form of a public limited liability company under Belgian law, and will be subject to Belgian disclosure and procedural requirements. The Proposed Exchange Offer will be made to Cofinimmo shareholders in the United States in compliance with the applicable US tender offer rules under the US Securities Exchange Act of 1934, as amended (the "**US Exchange Act**"), and otherwise in accordance with the requirements of Belgian law. Accordingly, the Proposed Exchange Offer will be subject to disclosure and other procedural requirements, including with respect to withdrawal rights, the proposed timetable, settlement procedures and timing of payments that are different from those applicable under US domestic tender offer law and practice. The financial information included in this document or to be included in the prospectus for the Proposed Exchange Offer has been prepared in accordance with (EU) IFRS, and will not have been prepared in accordance with US GAAP, or derived therefrom, and may therefore differ from, and not be comparable with, financial information of US companies.

Aedifica and Cofinimmo and their respective affiliates or brokers (acting as agents for Aedifica, Cofinimmo or their affiliates, as applicable) may from time to time, and other than pursuant to the Proposed Exchange Offer, directly or indirectly, purchase, or arrange to purchase outside the United

States, shares in Cofinimmo or any securities that are convertible into, exchangeable for or exercisable for such shares before or during the period in which the Proposed Exchange Offer remains open for acceptance, to the extent permitted by, and in compliance with, Rule 14e-5 under the US Exchange Act. Any such purchases may occur either in the open market at prevailing prices or in private transactions at negotiated prices. To the extent required in Belgium, any information about such purchases will be made public in Belgium in the manner required by Belgian law. To the extent information about such purchases or arrangements to purchase is made public in Belgium, such information will be disclosed by means of a press release or other means reasonably calculated to inform persons in the United States of such information. In addition, affiliates of the financial adviser to Aedifica may engage in ordinary course trading activities in securities of Cofinimmo, which may include purchases or arrangements to purchase such securities.

Neither the US Securities and Exchange Commission nor any US state securities commission has approved or disapproved of the Proposed Exchange Offer, passed upon the merits or fairness of the Proposed Exchange Offer, or determined if this document, the prospectus or other Proposed Exchange Offer documents are accurate or complete. Any representation to the contrary is a criminal offence in the United States.

The Proposed Exchange Offer, if consummated, may have consequences under US federal income tax and applicable US state and local, as well as non-US, tax laws for Cofinimmo shareholders. Each Cofinimmo shareholder is urged to consult his or her independent professional adviser regarding the tax consequences of the Proposed Exchange Offer.

It may not be possible for Cofinimmo shareholders in the United States to effect service of process within the United States upon Aedifica, Cofinimmo, or their respective officers or directors, some or all of which may reside outside the United States, or to enforce against any of them judgments of the United States courts predicated upon the civil liability provisions of the federal securities laws of the United States or other US law. It may not be possible to bring an action against Aedifica, Cofinimmo, or their respective officers or directors (as applicable), in a non-US court for violations of US law, including the US securities laws. Further, it may be difficult to compel a non-US company and its affiliates to subject themselves to a US court's judgement. In addition, it may be difficult to enforce in Belgium original actions, or actions for the enforcement of judgments of US courts, based on the civil liability provisions of the US federal securities laws.

The securities mentioned herein may not be publicly offered, directly or indirectly, in Switzerland within the meaning of the Swiss Financial Services Act ("**FinSA**") (unless in circumstances falling within article 36 of the FinSA), and no application has been made or will be made to admit the securities to trading on any trading venue (i.e., exchange or multilateral trading facility) in Switzerland. Neither this document nor the prospectus or any other offering or marketing material relating to the Proposed Exchange Offer or the securities constitutes a prospectus within the meaning of the FinSA, and neither this document nor the prospectus or any other offering or marketing material relating to the Proposed Exchange Offer or the securities may be publicly distributed or otherwise made publicly available in Switzerland.

Neither this document nor the prospectus or any other offering or marketing material relating to the

Proposed Exchange Offer or the securities has been or will be filed with or approved by any Swiss regulatory authority. In particular, the prospectus will not be reviewed or approved by a Swiss reviewing body (*Prüfstelle*) pursuant to article 51 of the FinSA and does not comply with the disclosure requirements applicable to a prospectus within the meaning of article 35 of the FinSA.

BELANGRIJKE MEDEDELING

Dit document en de informatie die het bevat, worden u verstrekt in overeenstemming met de vereisten van de Belgische wetgeving en alleen in uw hoedanigheid als aandeelhouder van de Vennootschap met het oog op de uitoefening van uw stemrechten in de Vennootschap en in geen enkele andere hoedanigheid, en mag niet worden gebruikt of waarop niet mag worden vertrouwd voor enig ander doel of voor enige andere beslissing, met inbegrip van een beleggingsbeslissing om effecten te verwerven, te kopen, erop in te schrijven, te verkopen of te ruilen (of enig aanbod of verzoek tot een aanbod om dit te doen).

Dit document vormt geen aanbod om effecten te verwerven, te kopen, erop in te schrijven, te verkopen of te ruilen (of een verzoek tot het doen van een aanbod om effecten te verwerven, te kopen, erop in te schrijven, te verkopen of te ruilen) in of vanuit de Verenigde Staten, Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zwitserland, Zuid-Afrika, het Verenigd Koninkrijk of enig ander rechtsgebied waar dit een schending van de wetten van een dergelijk rechtsgebied zou vormen, en een dergelijk aanbod (of verzoek) mag niet worden gedaan in een dergelijk rechtsgebied. Elke niet-naleving van deze beperking kan een schending vormen van de effectenwetgeving van de Verenigde Staten, Australië, Canada, Hongkong, Japan, Zuid-Afrika, Zwitserland, het Verenigd Koninkrijk, Nieuw-Zeeland of andere toepasselijke wetgeving. Alle personen die deze aankondiging lezen, dienen zich op de hoogte te stellen van dergelijke beperkingen en deze na te leven.

De hierin besproken effecten zijn niet, en zullen niet worden, geregistreerd onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd ("**US Securities Act**"), of de effectenwetgeving van enige staat van de Verenigde Staten, en mogen niet, direct of indirect, worden aangeboden, verkocht of geleverd in of aan de Verenigde Staten zonder registratie, behalve krachtens een toepasselijke vrijstelling van, of in een transactie die niet is onderworpen aan, de registratievereisten van de US Securities Act en in overeenstemming met enige toepasselijke staats- en andere effectenwetgeving van de Verenigde Staten. Er zal geen openbare aanbieding van effecten plaatsvinden in de Verenigde Staten.

in het Verenigd Koninkrijk mag dit document uitsluitend worden gecommuniceerd aan of geraadpleegd worden door personen die (i) bestaande aandeelhouders of schuldeisers van de Vennootschap zijn of andere personen die vallen onder artikel 43 van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) order 2005, of (ii) enige andere persoon aan wie anderszins rechtmatig een uitnodiging of aansporing tot het aangaan van een beleggingsactiviteit (in de zin van sectie 21 van de Financial Services and Markets Act 2000, zoals gewijzigd) mag worden gecommuniceerd of mag gecommuniceerd laten worden.

Dit document en de hierin opgenomen informatie zijn uitsluitend bestemd voor de ontvanger van dit document en de publicatie, verspreiding, overdracht, doorgifte of verstrekking van dit document of de hierin opgenomen informatie aan enige andere persoon kan in strijd zijn met de US Securities Act of andere toepasselijke wetgeving.

Het Voorgenomen Ruilbod (zoals hierin gedefinieerd en verder beschreven), indien en wanneer gedaan, zal worden gedaan op alle uitgegeven en uitstaande aandelen van Cofinimmo, die een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, en zal onderworpen zijn aan de Belgische openbaarmakings- en procedurele vereisten. Het Voorgenomen Ruilbod zal worden gedaan aan de aandeelhouders van Cofinimmo in de Verenigde Staten in overeenstemming met de van toepassing zijnde regels van het US tender offer onder de US Securities Exchange Act van 1934, zoals gewijzigd (de "**US Exchange Act**"), en anders in overeenstemming met de vereisten van de Belgische wet. Dienovereenkomstig zal het Voorgenomen Ruilbod onderworpen zijn aan openbaarmakings- en andere procedurele vereisten, met inbegrip van met betrekking tot herroepingsrechten, het voorgenomen tijdschema, afwikkelingsprocedures en timing van betalingen die verschillen van die welke van toepassing zijn onder de wetgeving en gebruiken van de US inzake binnenlandse overnamebiedingen. De financiële informatie in dit document of op te nemen in het prospectus voor het Voorgenomen Ruilbod is opgesteld in overeenstemming met (EU) IFRS, en is niet opgesteld in overeenstemming met US GAAP, of afgeleid daarvan, en kan daarom verschillen van, en niet vergelijkbaar zijn met, financiële informatie van Amerikaanse bedrijven.

De Vennootschap en Cofinimmo en hun respectievelijke filialen of makelaars (handelend als agenten voor de Vennootschap, Cofinimmo of hun filialen, zoals van toepassing) kunnen van tijd tot tijd, en anders dan ingevolge het Voorgenomen Ruilbod, direct of indirect, buiten de Verenigde Staten aandelen kopen of laten kopen, aandelen in Cofinimmo of effecten die converteerbaar zijn in, omwisselbaar zijn voor of uitoefenbaar zijn op dergelijke aandelen kopen voor of tijdens de periode waarin het Voorgenomen Ruilbod open blijft voor aanvaarding, voor zover toegestaan door en in overeenstemming met regel 14e-5 onder de US Exchange Act. Dergelijke aankopen kunnen plaatsvinden op de markt tegen gangbare prijzen of in onderhandse transacties tegen onderhandelde prijzen. Voor zover vereist in België, zal alle informatie over dergelijke aankopen openbaar worden gemaakt in België op de manier die vereist wordt door de Belgische wet. Voor zover informatie over dergelijke aankopen of regelingen tot aankoop openbaar wordt gemaakt in België, zal dergelijke informatie worden bekendgemaakt door middel van een persbericht of op een andere wijze die redelijkerwijs is berekend om personen in de Verenigde Staten van dergelijke informatie op de hoogte te stellen. Daarnaast kunnen gelieerde ondernemingen van de financieel adviseur van de Vennootschap deelnemen aan normale handelsactiviteiten in effecten van Cofinimmo, waaronder aankopen of afspraken om dergelijke effecten te kopen.

Noch de US Securities and Exchange Commission noch enige US state securities commission heeft het Voorgenomen Ruilbod goedgekeurd of afgekeurd, heeft een oordeel gegeven over de verdiensten of billijkheid van het Voorgenomen Ruilbod, of heeft bepaald of dit document, het prospectus of andere voorgestelde aanbiedingsdocumenten nauwkeurig of volledig zijn. Elke verklaring die het tegenstrijdige beweert, is een strafbaar feit in de Verenigde Staten.

Het Voorgenomen Ruilbod, indien voltooid, kan gevolgen hebben onder de Amerikaanse federale inkomstenbelasting en toepasselijke Amerikaanse staats- en lokale, evenals niet-nationale, belastingwetten voor aandeelhouders van Cofinimmo. Elke aandeelhouder van Cofinimmo wordt dringend verzocht zijn of haar onafhankelijke professionele adviseur te raadplegen met betrekking tot de fiscale gevolgen van het Voorgenomen Ruilbod.

Het is voor aandeelhouders van Cofinimmo in de Verenigde Staten wellicht niet mogelijk om binnen de Verenigde Staten een proces aan te spannen tegen de Vennootschap, Cofinimmo, of hun respectieve aangestelden of bestuurders, van wie sommigen of allen buiten de Verenigde Staten woonachtig kunnen zijn, of om tegen een van hen vonnissen van rechtbanken in de Verenigde Staten ten uitvoer te leggen die zijn gebaseerd op de civielrechtelijke aansprakelijkheidsbepalingen van de federale effectenwetgeving van de Verenigde Staten of andere Amerikaanse wetgeving. Het is mogelijks niet mogelijk om een rechtszaak tegen de Vennootschap, Cofinimmo, of hun respectieve aangestelden of bestuurders (indien van toepassing) aan te spannen in een rechtbank buiten de Verenigde Staten wegens schendingen van de Amerikaanse wetgeving, waaronder de Amerikaanse effectenwetgeving. Verder kan het moeilijk zijn om een niet-Amerikaanse onderneming en haar gelieerde ondernemingen te dwingen zich te onderwerpen aan een vonnis van een Amerikaanse rechtbank. Bovendien kan het moeilijk zijn om in België oorspronkelijke vorderingen of vorderingen tot tenuitvoerlegging van vonnissen van Amerikaanse rechtbanken ten uitvoer te leggen op basis van de bepalingen inzake burgerlijke aansprakelijkheid van de Amerikaanse federale effectenwetgeving.

De hierin vermelde effecten mogen niet direct of indirect openbaar worden aangeboden in Zwitserland in de zin van de Zwitserse Financial Services Act ("**FinSA**") (tenzij in omstandigheden die vallen onder artikel 36 van de FinSA), en er is geen aanvraag ingediend of zal worden ingediend om de effecten toe te laten tot de handel op enig handelsplatform (d.w.z. beurs of multilaterale handelsfaciliteit) in Zwitserland. Noch dit document, noch het prospectus of enig ander aanbiedings- of marketingmateriaal met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod of de effecten vormt een prospectus in de zin van de FinSA, en noch dit document, noch het prospectus of enig ander aanbiedings- of marketingmateriaal met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod of de effecten mag publiekelijk worden verspreid of anderszins publiekelijk beschikbaar worden gesteld in Zwitserland.

Noch dit document, noch het prospectus of enig ander aanbod- of marketingmateriaal met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod of de effecten is of zal worden ingediend bij of goedgekeurd door enige Zwitserse regelgevende instantie. In het bijzonder zal het prospectus niet worden beoordeeld of goedgekeurd door een Zwitserse toezichthoudende instantie (*Prüfstelle*) krachtens artikel 51 van de FinSA en voldoet het niet aan de openbaarmakingsvereisten die van toepassing zijn op een prospectus in de zin van artikel 35 van de FinSA.

BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OPGEMAAKT IN OVEREENSTEMMING MET ARTIKEL 7:179, §1, EERSTE LID *IO*, 7:197, §1, EERSTE LID WVV EN ARTIKEL 26, §2 GVV-WET

BETREFFENDE DE KAPITAALVERHOGING DOOR INBRENG IN NATURA VAN AANDELEN IN DE VENNOOTSCHAP IN HET KADER VAN EEN VOORGENOMEN RUILBOD

De raad van bestuur van de Vennootschap legt hierbij zijn bijzonder verslag, dat werd opgesteld overeenkomstig de artikelen 7:179, §1, eerste lid en 7:197, §1, eerste lid van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (het "**WVV**") en artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd (de "**GVV-Wet**"), voor aan de aandeelhouders van de Vennootschap. Het bijzonder verslag heeft betrekking op de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura van aandelen van Cofinimmo tegen uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod (zoals hierna gedefinieerd) dat de Vennootschap voornemens is uit te brengen op alle aandelen die zijn uitgegeven door Cofinimmo.

Overeenkomstig artikel 7:197, §1, eerste lid WVV verantwoordt de raad van bestuur in dit verslag waarom de inbreng in het belang is van de Vennootschap, beschrijft hij elke inbreng in natura, motiveert hij de waardering van elke inbreng in natura en geeft hij aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt. Overeenkomstig artikel 7:179, §1, eerste lid WVV verantwoordt de raad van bestuur eveneens de uitgifteprijs en beschrijft hij de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders. Dit verslag werd, overeenkomstig 7:197, §1, eerste lid WVV, in ontwerp aan de commissaris van de Vennootschap, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans (de "**Commissaris**") voorgelegd.

Op grond van artikel 26, §2 van de GVV-Wet dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura in een gereglementeerde vastgoedvennootschap het inbrengverslag van de raad van bestuur van de vennootschap waarin de inbreng plaatsvindt tevens de identiteit van de inbrengers te worden vermeld (zie sectie 1 van dit verslag), evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten (zie sectie 4 van dit verslag).

De Commissaris heeft vervolgens overeenkomstig de artikelen 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV een eigen verslag opgemaakt waarin hij (i) beoordeelt of de in dit verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de lezer ervan voor te lichten en (ii) de door de raad van bestuur in dit verslag toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethoden onderzoekt en aangeeft of de waardebepalingen waartoe de door de raad van bestuur in dit verslag toegepaste waarderingsmethodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen (zie sectie 5 van dit verslag). Het volledige verslag van de Commissaris wordt als Bijlage 1 aan

dit verslag gehecht.

Dit verslag, alsook het verslag van de Commissaris, worden overeenkomstig artikel 7:179, §1, derde lid en 7:197, § 1, vierde lid WVV neergelegd op de griffie van de Ondernemingsrechtbank te Brussel.

Beide verslagen zullen worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap die zal worden gehouden op of omstreeks 11 juli 2025 die, onder meer, zal beslissen over de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het Voorgenomen Ruilbod dat de Vennootschap voornemens is uit te brengen op alle aandelen uitgegeven door Cofinimmo.

1. INLEIDING

Cofinimmo is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe (België) en geregistreerd bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0426.184.049 (RPR Brussel), waarvan de aandelen zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

Het kapitaal van Cofinimmo bedraagt op datum van dit verslag EUR 2.041.523.111,02 en wordt vertegenwoordigd door 38.096.217 gewone aandelen, zonder nominale waarde, die volledig zijn volgestort. De Vennootschap is voornemens om een vrijwillig en voorwaardelijk (zie sectie 2.1 van dit verslag) openbaar overnamebod door middel van omruiling uit te brengen op alle aandelen die zijn uitgegeven door Cofinimmo (met coupon nr. 41[1] e.v. aangehecht) (de "**Cofinimmo Aandelen**") tegen uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap (het "**Voorgenomen Ruilbod**").

Bijgevolg zullen alle aandeelhouders van Cofinimmo gedurende de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, die in bepaalde gevallen vrijwillig of verplicht kan/zal worden heropend (met inbegrip van, maar niet beperkt tot heropening ingevolge artikel 35 en/of artikelen 42 en 43 van het Koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gewijzigd (het "**Overnamebesluit**")) of zoals vereist door de van toepassing zijnde US tender offer rules onder de US Securities Exchange Act van 1934, zoals gewijzigd (de "**US Exchange Act**") (hierna ook "**Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en)**"), de mogelijkheid worden geboden om hun Cofinimmo Aandelen aan te bieden met oog op de inbreng in natura ervan in de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen die zullen worden uitgegeven door de Vennootschap.

Met uitzondering van BlackRock Inc, die, volgens de transparantiemelding die door Cofinimmo overeenkomstig de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen op haar website werd gepubliceerd, op 23 mei 2025 5,42% (zijnde 2.064.046) van de Cofinimmo Aandelen aanhield, is de specifieke identiteit van de overige aandeelhouders van Cofinimmo niet gekend aan de Vennootschap. Voor doeleinden van artikel 26, § 2, 1° GVV-Wet worden de inbrengers aldus geïdentificeerd als zijnde de aandeelhouders van Cofinimmo die het Voorgenomen Ruilbod zullen aanvaarden, alsook desgevallend de aandeelhouders wiens Cofinimmo Aandelen van rechtswege zouden overgaan op de Vennootschap in het kader van een eventueel (vereenvoudigd) uitkoopbod volgend op het Voorgenomen Ruilbod overeenkomstig artikel 42 en 43 van het Overnamebesluit (een

[1]Coupon nr. 41 is de dividendcoupon die gehecht is aan het Cofinimmo Aandeel op het ogenblik waarop de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod wordt opengesteld. Coupon nr. 40, die Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend vertegenwoordigde, werd, ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo van 14 mei 2025, reeds op 19 mei 2025 van het Cofinimmo Aandeel onthecht en betaalbaar gesteld vanaf 22 mei 2025.

"**Uitkoopbod**").

Op 30 april 2025 werden de aandelenkoersen van Cofinimmo en Aedifica door de FSMA[2] geschorst omwille van een grote toename in het handelsvolume van het Cofinimmo Aandeel op Euronext Brussels. In het kader van het Voorgenomen Ruilbod wordt daarom rekening gehouden met (i) de ongestoorde aandelenprijs van Cofinimmo van EUR 67,00 op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd (d.i. Cofinimmo's aandelenprijs vóór de grote toename in handelsvolume die leidde tot de schorsing) ("**Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs**") en (ii) de ongestoorde aandelenprijs van Aedifica van EUR 69,75 op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd (d.i. Aedifica's aandelenprijs vóór de grote toename in handelsvolume van het Cofinimmo Aandeel, die daarna ook leidde tot de schorsing van het Aedifica aandeel op Euronext Brussels) ("**Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs**").

Naar aanleiding van gesprekken tussen de raden van bestuur van Aedifica enerzijds en die van Cofinimmo anderzijds ingevolge de Aankondiging (zoals hierna in sectie 2 van dit verslag gedefinieerd) en Aedifica's initiële oproeping van zijn buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 13 mei 2025 ter goedkeuring van het voorgenomen ruilbod aan een ruilverhouding van 1,16[3], is Cofinimmo's raad van bestuur akkoord gegaan om het voorgenomen ruilbod te steunen mits een ruilverhouding van 1,185 wordt toegepast .

De raad van bestuur van Aedifica erkent dat deze steun de slaagkansen van het Voorgenomen Ruilbod aanzienlijk vergroot en de integratie van Cofinimmo in Aedifica na de transactie aanzienlijk zal vergemakkelijken. Daarom heeft de raad van bestuur van Aedifica besloten de ruilverhouding aan te passen naar 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel. Deze aangepaste verhouding weerspiegelt volgens Aedifica een billijke waardeverdeling voor de aandeelhouders van beide ondernemingen. Bovendien verhoogt dit de zekerheid van aanvaarding van het Voorgenomen Ruilbod, ondersteunt het een vlotte integratie en creëert het duurzame waarde voor alle stakeholders.

Middels het gezamenlijk persbericht van 3 juni 2025 heeft (i) Aedifica het oorspronkelijke ruilverhouding van 1,16 in het kader van het voorgenomen ruilbod aangepast naar voorliggende Ruilverhouding van 1,185, alsook de oorspronkelijk oproeping van haar buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die op 12 juni 2025 stond gepland geannuleerd om vervolgens een nieuwe buitengewone algemene vergadering op 11 juli 2025 bijeen te roepen waaraan het voorliggende, aangepaste, Voorgenomen Ruilbod met een Ruilverhouding van 1,185, ter goedkeuring zal worden voorgelegd] en (ii) de raad van bestuur van Cofinimmo haar steun voor voorliggend, aangepast, Voorgenomen Ruilbod uitgesproken.[4]

2. BESCHRIJVING VAN DE VOORGESTELDE VERRICHTING

De raad van bestuur stelt voor om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen door inbreng in natura van alle Cofinimmo Aandelen die effectief door de aandeelhouders van Cofinimmo worden aangeboden in het kader van het Voorgenomen Ruilbod tegen nieuwe aandelen uitgegeven door de Vennootschap.

[2] De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

[3] https://aedifica.eu/nl/transactions-2025/.

[4] https://aedifica.eu/nl/transactions-2025/.

De aspecten van de voorgestelde verrichting worden hierna in detail toegelicht. In dit kader wordt eveneens verwezen naar de inhoud van de aankondiging van het voornemen om het Voorgenomen Ruilbod te doen die door de Vennootschap, in toepassing van artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, op 1 mei 2025 werd gepubliceerd (de "**Aankondiging**").[5]

Om de consistentie te behouden met de financiële rapportering van Cofinimmo, werd in de Aankondiging de EPRA *net tangible asset value* ("**EPRA NTA**")[6] per Cofinimmo Aandeel gebruikt zoals door Cofinimmo gecommuniceerd. Voor de berekening van de EPRA NTA per aandeel (een financiële parameter die in dit verslag wordt gebruikt om de inbrengwaarde per Cofinimmo Aandeel in het kader van het Voorgenomen Ruilbod te bepalen, zie sectie 2.4.1 van dit verslag), evenals de IFRS NAV[7] per aandeel, de EPRA NRV[8] per aandeel en de EPRA NDV[9] per aandeel (allen financiële parameters die in dit verslag worden gebruikt om additionele context te geven aan de Ruilverhouding, zie sectie 2.5.1(c) van dit verslag), houdt Cofinimmo echter geen rekening met de eigen ingekochte Cofinimmo Aandelen (18.298). Deze financiële parameters zoals door Cofinimmo gecommuniceerd, houden dus slechts rekening met 38.077.919 Cofinimmo Aandelen in plaats van het totale aantal uitstaande Cofinimmo Aandelen (38.096.217). Aangezien het Voorgenomen Ruilbod betrekking heeft op alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen, dienen de genoemde financiële parameters, wanneer gebruikt in dit verslag[10], wel rekening te houden met alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen.[11] Hierdoor wijken de waarden van de genoemde financiële parameters in dit verslag af van die gecommuniceerd door Cofinimmo, en wel als volgt:

- EPRA NTA per aandeel: EUR 94,53[12] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 94,58
- IFRS NAV per aandeel: EUR 94,47[12] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 94,52
- EPRA NRV per aandeel: EUR 102,83[12] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 102,88
- EPRA NDV per aandeel: EUR 98,23[12] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 98,28

[5] Zie https://aedifica.eu/nl/transactions-2025/.

[6] EPRA NTA is een algemeen erkende financiële maatstaf die openbaar wordt gemaakt door zowel de Vennootschap als Cofinimmo, in overeenstemming met de richtlijnen van de European Public Real Estate Association. Dit wordt berekend als IFRS Eigen vermogen - Hybride instrumenten die niet bijdragen aan het aandelenkapitaal toerekenbaar aan eigenaars + herwaardering van vastgoedbeleggingen (*Investment Property* (IP)) als de IAS 40-kostprijsoptie wordt gebruikt + herwaardering van langetermijnbeleggingen + herwaardering van huurovereenkomsten gehouden als financiële leases + Herwaardering van handelspanden - Uitgestelde belastingen (*deferred tax* (DT)) met betrekking tot winsten op reële waarde van IP (rules -based benadering met drie opties voor het toevoegen van een bepaald percentage van DT) - Reële waarde van financiële instrumenten - Goodwill als gevolg van uitgestelde belastingen - Goodwill volgens de IFRS-balans - Immateriële activa volgens de IFRS balans + Reële waarde van vastrentende schulden + Herwaardering van immateriële activa naar reële waarde + Belasting op overdracht van onroerend goed.

[7] IFRS Net Asset Value ("**IFRS NAV**") betreft de nettoactiefwaarde berekend overeenkomstig IFRS.

[8] De EPRA Net Reinstatement Value ("**EPRA NRV**") gaat ervan uit dat de vennootschap haar activa nooit zal verkopen en geeft een inschatting van het bedrag dat nodig is om het vermogen van de vennootschap terug samen te stellen.

[9] De EPRA Net Disposal Value ("**EPRA NDV**") vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in een scenario waarin de activa worden verkocht, wat leidt tot de afwikkeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de opname van andere verplichtingen voor hun maximale bedrag, dit alles netto na belastingen.

[10] Met uitzondering van de EPRA NTA per aandeel die wordt gebruikt in de context van de Opschortende Voorwaarden (zoals gedefinieerd in sectie 2.1 van dit verslag) die immers de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel betreft zoals berekend en gecommuniceerd door Cofinimmo in haar Q1 2025 resultaten.

[11] Voor alle duidelijkheid de financiële parameters zoals door Aedifica gecommuniceerd houden wel rekening met het totale aantal uitstaande Aedifica-aandelen, en een dergelijke correctie is dus niet nodig aan de zijde van Aedifica. Voor redenen van leesbaarheid van dit verslag worden deze cijfers doorheen dit verslag afgerond tot twee decimalen.

[12] Voor redenen van leesbaarheid van dit verslag worden deze cijfers doorheen dit verslag afgerond tot twee decimalen.

Wanneer in dit verslag bijgevolg wordt verwezen naar deze financiële parameters "zoals door Cofinimmo gepubliceerd op 25 april 2025 in haar Q1 2025" of "per 31 maart 2025", dan worden bovenstaande gecorrigeerde waardes bedoeld[13].

2.1. Opschortende Voorwaarden gekoppeld aan het Voorgenomen Ruilbod

De realisatie van het Voorgenomen Ruilbod, en ten gevolge daarvan de verwezenlijking van de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura van Cofinimmo Aandelen, is onderhevig aan de realisatie van de volgende opschortende voorwaarden (de "**Opschortende Voorwaarden**"):

- Ten gevolge van het Voorgenomen Ruilbod houdt de Vennootschap minstens 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen aan;
- Er zal zich vanaf de datum van de indiening van het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA bij toepassing van artikel 5 van het Overnamebesluit en tot aan de afsluiting van de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod geen *Material Adverse Change* voordien, waarbij onder *Material Adverse Change* wordt begrepen:
    - een daling van de slotkoers van de BEL20 index[14] met meer dan 15% ten opzichte van de slotkoers van de BEL20 index op de handelsdag voorafgaand aan de datum van indiening van het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit. Indien de Vennootschap niet beslist om het Voorgenomen Ruilbod in te trekken op een moment dat de slotkoers van de BEL-20 index lager is dan dit referentiepunt en de slotkoers vervolgens opnieuw boven dit niveau stijgt, zal de Vennootschap in een later stadium deze eerdere en tijdelijke daling van de BEL-20 index niet meer kunnen inroepen. Elke beslissing van de Vennootschap om het Voorgenomen Ruilbod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de BEL-20 index tijdelijk onder het referentiepunt is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van de Vennootschap om deze voorwaarde alsnog in te roepen en het Voorgenomen Ruilbod in te trekken, indien de slotkoers van de BEL-20 index, na een heropleving, opnieuw onder het referentiepunt zou dalen; en/of
    - een daling van de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index[15] met meer dan 15% ten opzichte van de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index op de handelsdag voorafgaand aan de datum van indiening van het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit. Indien de Vennootschap niet beslist om het Voorgenomen Ruilbod in te trekken op een moment dat de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index lager is dan het referentiepunt en de slotkoers vervolgens opnieuw boven dit niveau stijgt, zal de Vennootschap in een later stadium deze eerdere en tijdelijke daling van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index niet meer kunnen inroepen. Elke beslissing van de Vennootschap om het Voorgenomen Ruilbod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index tijdelijk onder het referentiepunt is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van de Vennootschap om deze voorwaarde alsnog in te roepen en het Voorgenomen Ruilbod in te trekken, indien de slotkoers van de FTSE EPRA

[13] Tenzij uitdrukkelijk anders gesteld, zoals in sectie 2.1 van dit verslag.
[14] De benchmark beursindex van Euronext Brussels
[15] De FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index volgt Europese beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen (REITs) en vastgoedbedrijven en biedt een diverse representatie van de vastgoedmarkt in ontwikkelde landen in Europa, zowel geografisch als naar type vastgoed.

Nareit Developed Europe Index, na een heropleving, opnieuw onder het referentiepunt zou dalen; en/of

- het zich voordoen van een feit, gebeurtenis of omstandigheid (met inbegrip van een geval van overmacht) dat, alleen of samen met enig ander feit, gebeurtenis of omstandigheid, resulteert of redelijkerwijs zou kunnen resulteren in (in dergelijke gevallen, zoals bepaald door een onafhankelijke expert) een negatieve impact van meer dan 10% van de EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo (i.e. EPRA NTA per aandeel niet lager dan EUR 85,12, berekend in overeenstemming met de methodologie toegepast in de laatste Q1 2025 resultaten van Cofinimmo per 31 maart 2025, in vergelijking met de EPRA NTA per aandeel zoals weergegeven in de resultaten van Cofinimmo per 31 maart 2025 (zijnde EUR 94,58).

- Onvoorwaardelijke goedkeuring van de voorgenomen concentratie (in een vereenvoudigde procedure of eerste fase) door de relevante regulatoire autoriteiten, met name de Belgische, Nederlandse en Duitse mededingingsautoriteiten; en
- Het bekomen van een beslissing van de Franse autoriteiten inzake *buitenlandse directe investeringen* (*"**FDI**"*) (i) dat het Voorgenomen Ruilbod geen aanleiding geeft tot een investering die valt binnen de reikwijdte van de relevante FDI screening wetgeving of (ii) die het Voorgenomen Ruilbod goedkeurt op grond van de relevante FDI screening wetgeving.

Deze Opschortende Voorwaarden zijn bepaald in het uitsluitend voordeel van de Vennootschap, die zich in het Voorgenomen Ruilbod het recht zal voorbehouden om daarvan bij besluit van haar raad van bestuur, geheel of gedeeltelijk, afstand te doen. Ten laatste op de dag van bekendmaking van de resultaten van de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod zal Aedifica bekend maken of de bovenstaande Opschortende Voorwaarden al dan niet vervuld zijn en, desgevallend, indien niet voldaan is aan enige van de hierboven vermelde Opschortende Voorwaarden, of zij daar al dan niet afstand van doet. Indien zij er op dat ogenblik afstand van doet, zal de (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod afgesloten worden en zal het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap vrijwillig heropend worden, teneinde te voldoen aan de vereiste ingevolge de Amerikaanse wetgeving dat het Voorgenomen Ruilbod alsdan nog voor minstens 5 (US) werkdagen moet worden opengesteld (waarbij de vrijwillige heropening als een verlenging van de (initiële) aanvaardingsperiode wordt beschouwd voor US doeleinden), voorgaande onverminderd het recht om nog geen afstand van de Opschortende Voorwaarden te doen en het Voorgenomen Ruilbod vrijwillig te verlengen.

2.2. Beschrijving van het huidige kapitaal en aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap

De Vennootschap heeft op datum van dit verslag een kapitaal ten bedrage van EUR 1.254.742.260,03 vertegenwoordigd door 47.550.119 gewone aandelen, zonder nominale waarde, die volledig zijn volgestort. De fractiewaarde per aandeel bedraagt derhalve EUR 26,39 (om redenen van leesbaarheid afgerond tot op de eurocent). De aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap is op datum van dit verslag als volgt:

Aandeelhouder	**Aantal aandelen/stemrechten**	**Percentage (afgerond)**

BlackRock Inc.[16]	3.496.568	7,35%
Andere aandeelhouders	44.053.551	92,65%
Totaal	**47.550.119**	**100%**

2.3. Beschrijving van de Inbreng

De voorgenomen inbreng in natura bestaat uit de Cofinimmo Aandelen die door de aandeelhouders van Cofinimmo effectief zullen worden aangeboden aan de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod (de "**Inbreng**").

Op heden houdt de Vennootschap geen aandelen aan in Cofinimmo. De mate waarin de Vennootschap erin zal slagen de uitgegeven Cofinimmo Aandelen te verwerven middels het Voorgenomen Ruilbod zal bijgevolg volledig afhangen van de mate waarin de aandeelhouders van Cofinimmo op het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van de eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zullen ingaan.

In totaal zullen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele daaropvolgende Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen maximum 38.096.217 Cofinimmo Aandelen door middel van inbreng in natura in de Vennootschap worden ingebracht in ruil voor maximum 45.144.018 Nieuwe Aandelen (zoals hierna gedefinieerd) uitgegeven door de Vennootschap op basis van de Ruilverhouding (zoals hierna gedefinieerd).

Met betrekking tot aandeelhouders van Cofinimmo buiten de lidstaten van de Europese Economische Ruimte (waarbij toepasselijke effectenwetten van invloed zijn op de aanbieding) zal de verkoop en levering van de Nieuwe Aandelen ingevolge het Voorgenomen Ruilbod als volgt plaatsvinden, specifiek in onderstaande jurisdicties:

(i) in de Verenigde Staten:

a. enkel US aandeelhouders van Cofinimmo die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben aangeboden in het Voorgenomen Ruilbod en die in aanmerking komen als "gekwalificeerde institutionele kopers" (zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de "***US Securities Act***")), en die tijdig aan de Vennootschap een bevredigende *US investor letter* hebben bezorgd waarin zij hun status als "gekwalificeerde institutionele kopers" (zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act) en daarmee verband houdende zaken hebben bevestigd en hebben ingestemd met bepaalde overdrachtsbeperkingen die van toepassing zijn op de Nieuwe Aandelen met betrekking tot *US QIBs* zoals beschreven in de *US investor letter* (de "***US QIBs***"), zullen gerechtigd zijn om Nieuwe Aandelen te ontvangen als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Voorgenomen Ruilbod. De Nieuwe Aandelen waarop deze personen recht hebben, zullen beschikbaar worden gesteld op

[16] Op basis van de aan de Vennootschap bezorgde transparantiekennisging van 7 oktober 2024. Het kapitaal van de Vennootschap (en dus het totaal uitstaand aantal aandelen in de Vennootschap) werd niet meer gewijzigd na de datum van deze kennisgeving.

grond van een vrijstelling van, of in een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de *US Securities Act*. Er zal geen openbare aanbieding van effecten plaatsvinden in de Verenigde Staten. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om elke *US investor letter* die haar wordt bezorgd en die zij discretionair handelend niet bevredigend acht, te weigeren.

b. aan US aandeelhouders van Cofinimmo die hun Cofinimmo Aandelen geldig hebben aangeboden in het Voorgenomen Ruilbod, maar die niet kwalificeren als *US QIBs* (of die de Vennootschap niet tijdig hebben voorzien van een bevredigende US Investor Letter zoals beschreven hierboven) (de "***US Non-QIBs***"), zullen de Nieuwe Aandelen waarop die personen recht zouden hebben als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Voorgenomen Ruilbod niet worden geleverd. Deze Nieuwe Aandelen zullen in plaats daarvan naar verwachting verkocht worden in markttransacties buiten de Verenigde Staten ingevolge een *Dribbling Out* (of alternatief – afhankelijk van het volume - *Vendor Placement*) (beide zoals gedefinieerd in sectie 2.8 van dit verslag), die zo snel als redelijkerwijs mogelijk zal plaatsvinden op of na de betaaldatum voor elke aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, in welk geval dergelijke *US Non-QIBs* een *pro rata* deel van de contante netto-opbrengst van een dergelijke verkoop zullen ontvangen na aftrek van toepasselijke vergoedingen en kosten.

(ii) aan aandeelhouders van Cofinimmo die ingezetenen zijn van, of zich bevinden in, het Verenigd Koninkrijk die hun Cofinimmo Aandelen geldig hebben aangeboden in het Voorgenomen Ruilbod, zullen de Nieuwe Aandelen als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Voorgenomen Ruilbod, worden uitgegeven en geleverd met inachtneming van en in overeenstemming met de toepasselijke lokale effectenwetgeving, met inbegrip van gelijkgestelde Verordening (EU) 2017/1129 zoals deze deel uitmaakt van de binnenlandse wetgeving in het Verenigd Koninkrijk (de "**UK Prospectusverordening**"), de Financial Services and Markets Act 2000 (zoals gewijzigd "**FSMA 2000**"), en de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (zoals gewijzigd, de "**Financial Promotion Order**").

(iii) enkel aandeelhouders van Cofinimmo in Zwitserland die kwalificeren als "professionele cliënten" zoals gedefinieerd in artikel 4 van de Zwitserse wet op financiële diensten (*"Finanzdienstleistungsgesetz"*) van 15 juni 2018, zoals gewijzigd (de "**FinSA**") ("**Zwitserse QIBs**"), zullen gerechtigd zijn om deel te nemen in het Voorgenomen Ruilbod, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 FinSA.

Het Voorgenomen Ruilbod zal niet worden gedaan in of naar, en kan niet worden aanvaard in of vanuit Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Zuid-Afrika, Nieuw-Zeeland, of enig ander rechtsgebied waar dit een schending van de wetten van dat rechtsgebied zou uitmaken.

Enige fracties van Nieuwe Aandelen die zouden moeten worden uitgegeven op basis van de Ruilverhouding aan een bepaalde Cofinimmo aandeelhouder (i.e., een houder van Cofinimmo Aandelen die in ruil voor zijn/haar Cofinimmo Aandelen een aantal Nieuwe Aandelen zou moeten krijgen dat niet slechts uit een natuurlijk getal bestaat en dus deels uit een fractie van een Nieuw Aandeel) die op het (initiële) Voorgenomen Ruilbod dan wel op eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen ingaat (de "**Fracties van Nieuwe Aandelen**"), zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende Cofinimmo aandeelhouder, maar zullen, samen met enige Nieuwe Aandelen die verschuldigd zouden zijn geweest aan *US Non-QIBs* ingevolge hun inbreng van Cofinimmo Aandelen in het Voorgenomen Ruilbod, opgenomen worden in de *Dribbling Out* (of alternatief – afhankelijk van

het volume - *Vendor Placement*) bij de afsluiting van het (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod dan wel bij de afsluiting van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, zoals verder uiteengezet in sectie 2.8 van dit verslag.

De voormelde Inbreng en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging van de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zal als één geheel ter goedkeuring worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap die zal worden gehouden op of omstreeks 11 juli 2025. Aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap zal tevens worden gevraagd een delegatie te verlenen aan enige twee leden van de raad van bestuur (samen handelend) om, onder meer, bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod (zijnde bij vervulling van – dan wel verzaking aan – alle Opschortende Voorwaarden) en desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen ingaan, het aantal Cofinimmo Aandelen dat door de aandeelhouders van Cofinimmo in het kader van het Voorgenomen Ruilbod werd aangeboden, vast te stellen en aldus de verwezenlijking van de kapitaalverhoging door inbreng in natura in de Vennootschap op die basis in één of meerdere keren overeenkomstig artikel 7:186 WVV vast te stellen en uit te voeren.

Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is, maar de Vennootschap er niet is in geslaagd om tijdens het Voorgenomen Ruilbod (met inbegrip van de eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) minstens 95% van de Cofinimmo Aandelen te verwerven[17], zal het kapitaal, in toepassing van artikel 7:181 WVV, slechts verhoogd worden met het bedrag van de geplaatste inschrijvingen.

2.4. Waardering van de Inbreng

2.4.1. Inbrengwaarde

De waarde per Cofinimmo Aandeel dat door de aandeelhouders van Cofinimmo zal worden ingebracht in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, werd bepaald vertrekkend vanaf de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel per 31 maart 2025 van EUR 94,53, zoals door Cofinimmo gepubliceerd op 25 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten, waarbij:

(i) Cofinimmo's brutodividend over boekjaar 2024 van EUR 6,20 per aandeel (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 40), dat ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo van 14 mei 2025, op 19 mei 2025 van het

[17] Indien de Vennootschap na de aanvaardingsperiode in het kader van het Voorgenomen Ruilbod ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen aanhoudt en minstens 90% van de Cofinimmo Aandelen heeft verworven die voorwerp uitmaakten van het Voorgenomen Ruilbod (aangezien het Voorgenomen Ruilbod slaat op alle Cofinimmo Aandelen die door Cofinimmo werden uitgegeven zal deze laatste voorwaarde altijd vervuld zijn in het geval de Vennootschap na de aanvaardingsperiode 95% van de Cofinimmo Aandelen bezit), heeft de Vennootschap het recht en de intentie om, overeenkomstig artikel 7:82, §1 WVV en de artikelen 42 en 43 van het Overnamebesluit, de overblijvende Cofinimmo aandeelhouders te verplichten hun Cofinimmo Aandelen te ruilen tegen de aandelen in de Vennootschap tegen de Ruilverhouding.

Cofinimmo Aandeel werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 22 mei 2025 (**"Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend"**), werd afgetrokken; en

(ii) een (aangepaste) correctie wordt toegepast ten belope van -2,85%[18] op de door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerde waardering van haar kantorenportefeuille per 31 maart 2025 (zijnde een waardering van EUR 927 miljoen), leidend tot een correctie op de door Cofinimmo laatst gerapporteerde waarde van zijn kantorenportefeuille ten belope van EUR -26,5 miljoen of, anders gezegd, een correctie van EUR -0,69[19]per Cofinimmo Aandeel. Deze correctie wordt bekomen aan de hand van de "Aangepaste EPRA NTA Analyse", zoals verder uiteengezet in sectie 2.5.1(a) van dit verslag en in meer detail uiteengezet in sectie 2.1, I, a) van Bijlage 2 bij dit verslag. Ter rechtvaardiging van deze correctie wordt onder andere rekening gehouden met de "*Enterprise Value implied discount to GAV ratios*" (de "***Implied GAV Discount***"), die het procentuele verschil inhoudt tussen:

- de "***Market Enterprise Value***" (ondernemingswaarde), zijnde de marktkapitalisatie van de relevante onderneming, plus haar bruto financiële schuld, min haar liquide middelen en kasequivalenten (inclusief verhandelbare effecten), plus haar preferente aandelen, plus haar pensioenverplichtingen, plus haar minderheidsbelangen, min haar investeringen in geassocieerde deelnemingen; en
- de "***GAV***" ("*Gross Asset Value*" of bruto(vastgoed)actiefwaarde), zijnde de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de relevante onderneming), waargenomen op een steekproef van bedrijven (toegelaten tot verhandeling op gereglementeerde markten) vergelijkbaar met Cofinimmo's kantorenportefeuille.

Anders dan als onderdeel van het bedrag van de EPRA NTA per 31 maart 2025, is bij het bepalen van de Inbrengwaarde van de Cofinimmo Aandelen en de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen (zie sectie 2.5.2 van dit verslag), en dus bij het bepalen van de Ruilverhouding (zie sectie 2.5.1 van dit verslag), geen rekening gehouden met verdere aanpassingen voor de *pro rata* winsten met betrekking tot het overige gedeelte van 2025, aangezien deze inkomsten na 31 maart 2025 onderhevig blijken te zijn aan seizoensinvloeden en bovendien worden beïnvloed door de start van de huur van net voltooide ontwikkelingsprojecten (die vaak vertraging oplopen), wat een redelijke en correcte voorspelling daarvan onmogelijk maakt.

Op basis van het voorgaande en de aanpassingen beschreven in (i) en (ii) hierboven, werd de inbrengwaarde per Cofinimmo Aandeel aldus vastgesteld op EUR 87,64[20] (de "**Inbrengwaarde**").

Sectie 2.5.1 van dit verslag geeft een overzicht van de waarderingsmethoden die zijn gebruikt om de Ruilverhouding te bepalen en de referentiepunten die context geven aan de Ruilverhouding, die na aanpassing binnen die referentiepunten blijft.

Een uitgebreide uiteenzetting van de methode en rationale die werd gehanteerd voor de bepaling van de waarde van Cofinimmo en het Cofinimmo Aandeel in het kader van dit Voorgenomen Ruilbod gaat als Bijlage 2 aan dit verslag gehecht. Bijlage 2 geeft eveneens aan welke waarderingsmethodes niet

[18] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt het in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.
[19] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.
[20] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.

werden weerhouden, gelet op de aard van de transactie en de activiteiten van Cofinimmo en de Vennootschap.

2.4.2. Waardering activa van Cofinimmo overeenkomstig artikel 49 GVV-Wet

Met toepassing van artikel 49, §1, eerste lid GVV-Wet dient de reële waarde van elk door de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) te verwerven of over te dragen actief dat vermeld wordt in artikel 47, § 1, GVV-Wet, door de vastgoeddeskundige(n) te worden gewaardeerd vooraleer de verrichting plaatsvindt. Dit voor zover de verrichting, in haar geheel beschouwd, een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1 % van het geconsolideerd actief van de Vennootschap en anderzijds EUR 2,500,000.

Aangezien aandelen in een openbare gereglementeerde vennootschap (zoals de Cofinimmo Aandelen) niet in de activa opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet zijn opgenomen, is voormelde regel van artikel 49 GVV-Wet niet van toepassing op voorliggende inbreng in natura in de Vennootschap van Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod.

Bovendien dient in dit verband te worden opgemerkt dat:

(i) Cofinimmo, zijnde een openbare gereglementeerde vennootschap, zelf is onderworpen aan de GVV-Wet, en aldus ingevolge artikel 47 GVV-Wet verplicht is om (a) aan het einde van elk boekjaar de reële waarde van de door haar aangehouden activa opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet op precieze wijze te laten waarderen door de vastgoeddeskundige en (b) dergelijke reële waarde door de vastgoeddeskundige aan het einde van elk kwartaal te laten actualiseren; en

(ii) de laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van de door Cofinimmo aangehouden activa opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet, volgens de door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerde informatie in haar Q1 2025 resultaten, dateert van 31 maart 2025.

Rekening houdend met bovenstaande punten, zit de waardering van de door Cofinimmo per 31 maart 2025 aangehouden activa die zijn opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet aldus vervat in de nettowaarde per Cofinimmo Aandeel per 31 maart 2025 van EUR 94,53, die, zoals hierboven aangegeven, als basis voor de waardering van de Inbreng wordt gebruikt.

2.4.3. Conclusie

Op basis van voorgaande wordt de methode voor de waardering van het Cofinimmo Aandeel als adequaat beschouwd voor de voorgenomen inbreng van Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en geacht een bedrijfseconomisch verantwoorde methode te zijn. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1 bij dit verslag.

De Inbrengwaarde per Cofinimmo Aandeel bedraagt aldus EUR 87,64. Rekening houdend met het feit dat het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen 38.096.217 Cofinimmo Aandelen beslaat, betekent dit dat de totale Inbrengwaarde maximum EUR 3.338.746.822,28 zal bedragen.

2.5. Beschrijving van de tegenprestatie / vergoeding van de Inbreng

2.5.1. Ruilverhouding

De Vennootschap biedt per Cofinimmo Aandeel dat wordt ingebracht in het Voorgenomen Ruilbod 1,185 nieuwe aandelen uitgegeven door de Vennootschap (de "**Nieuwe Aandelen**") aan (de "**Ruilverhouding**").

De bepaling van de Ruilverhouding is gebaseerd op de waardering van zowel Cofinimmo als de Vennootschap, en resulteert in de Inbrengwaarde van de Cofinimmo Aandelen en de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen van de Vennootschap.

De waarderingsmethode voor het verkrijgen van deze beide waarden, die leiden tot de Ruilverhouding, is de "Aangepaste EPRA NTA-analyse", zoals hierboven reeds aangehaald en hieronder kort, alsook in meer detail in sectie 2.1, I van Bijlage 2 bij dit verslag, uiteengezet. Om de Ruilverhouding (bepaald op basis van de eerder genoemde "Aangepaste EPRA NTA-analyse") verder te onderbouwen alsook een vergelijkingspunt te bieden, heeft de Vennootschap eveneens een waardering op basis van een "Discounted Cash Flow-analyse" uitgevoerd, zoals kort hieronder in dit verslag uiteengezet en in meer detail in sectie 2.1, II van Bijlage 2 bij dit verslag.

Daarnaast heeft de Vennootschap verdere referentiepunten (voor zowel Cofinimmo als de Vennootschap) verstrekt om context te bieden aan de Inbrengwaarde van Cofinimmo en de Uitgifteprijs van de Vennootschap, en dus aan de Ruilverhouding, op basis van:

- De historische aandelenkoersprestaties
- Laatst gerapporteerde EPRA NTA aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend;
- Laatst gerapporteerde IFRS NAV aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend;
- Laatst gerapporteerde EPRA NRV aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend;
- Laatst gerapporteerde EPRA NDV aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend;
- Koersdoelanalyse van aandelenanalisten

Ook deze aanvullende referentiepunten worden kort hieronder in dit verslag uiteengezet en in meer detail in sectie 2.2 van Bijlage 2 bij dit verslag. Ter informatie, de waarderingsbenadering van transactievergelijkingen werd niet geschikt geacht gezien het gebrek aan recente voltooide transacties die uitsluitend uit aandelen bestaan binnen het beursgenoteerde "universum" van op gezondheidszorg gerichte *Real Estate Investment Trusts* in Europa.

Tenslotte zet de Vennootschap in dit verslag, evenals in meer detail in sectie 2.3 van Bijlage 2 bij dit verslag, ook uiteen tot welke premie, respectievelijk korting, de Impliciete Biedprijs (zoals hierna gedefinieerd), respectievelijk de Ruilverhouding, leidt ten aanzien van een aantal referentiepunten.

Beide partijen exploiteren op gezondheidszorg gerichte vastgoedportefeuilles met dezelfde kernlocaties (België, Duitsland, Ierland, Nederland, het VK en Finland) en gebruiken gelijkaardige

methodes om de reële waarde van hun respectieve activa te evalueren. De Ruilverhouding is berekend op basis van de kennis van de Vennootschap per 30 april 2025 (om 16u02 Brusselse tijd), in het bijzonder op basis van de openbare Q1 2025 resultaten van de Vennootschap en Cofinimmo met cijfers per 31 maart 2025.

(a) <u>De Ruilverhouding, vastgesteld op basis van de Aangepaste EPRA NTA-analyse:</u>

De EPRA NTA is een algemeen erkende financiële maatstaf die openbaar wordt gemaakt door zowel de Vennootschap als Cofinimmo, in overeenstemming met de richtlijnen van de European Public Real Estate Association. De Vennootschap beschouwt EPRA NTA als het meest gangbare en erkende waarderingsmodel voor het beoordelen van de marktwaarde van de netto activa van een vastgoedvennootschap.

Bij het evalueren van de relatieve waarde van de Vennootschap en Cofinimmo om de Ruilverhouding te bepalen, heeft de Vennootschap gekozen voor een sectorspecifieke benadering. Deze methode houdt effectief rekening met de unieke marktdynamiek en vooruitzichten van elk segment binnen de portefeuilles van Cofinimmo en de Vennootschap, met name gezondheidszorg voor beide entiteiten en kantoor- en distributienetwerken voor Cofinimmo.

Sinds het begin van de COVID-19 pandemie werden aandelen van bedrijven in de kantoorvastgoedsector consequent verhandeld tegen een structurele onderwaardering ten opzichte van hun GAV. Deze trend weerspiegelt de visie van aandelenbeleggers op de sector, gezien de blijvende impact van de pandemie op kantoorvastgoed en de bezorgdheid over werken op afstand en hybride werkmodellen. Deze factoren hebben geleid tot een verminderde vraag naar traditionele kantoorruimtes, wat wijst op structurele uitdagingen en een laag groeiprofiel binnen de sector. Bovendien heeft de Vennootschap de waargenomen GAV korting voor beursgenoteerde kantorenbedrijven vergelijkbaar met Cofinimmo's kantorenportefeuille, bestaande uit Merlin Properties, Icade, Fabege, CPI Europe, NSI en CA Immo (de **"Referentiegroep voor Cofinimmo's Kantoorportefeuille"**), met een gemiddelde en mediaan Implied GAV Discount per 30 april 2025 van respectievelijk 22,8% en 24,9%, geëvalueerd. Ter referentie, de huidige Implied GAV Discount voor Aedifica bedraagt 6,3%, wat de relatieve onderwaardering van de kantorenportefeuilles ten opzichte van de zorgportefeuilles onderstreept, die zowel voor de Vennootschap als voor Cofinimmo zonder korting op de GAV worden gewaardeerd. Mede op basis hiervan heeft de Vennootschap besloten een korting toe te passen op de GAV van Cofinimmo's kantorenportefeuille om mede rekening te houden met de waargenomen marktontwikkelingen in de kantorensector, aangepast in functie van het bereikte akkoord tussen de raden van bestuur van de beide vennootschappen (zie eveneens sectie 1 van dit verslag) van 10,45% naar 2,85%[21]. Verdere details over de waargenomen kortingen worden beschreven in sectie 2.1, I, a) van <u>Bijlage 2</u> bij dit verslag.

Omgekeerd heeft de Vennootschap de activa in de gezondheidszorgsector aan hun volledige waarde gewaardeerd, waarbij de huidige notering onder GAV in dit segment buiten beschouwing wordt gelaten. Aangezien de tegenwaarde van de transactie volledig uit aandelen bestaat en gelet op de vergelijkbaarheid van de portefeuille van de Vennootschap met die van Cofinimmo in de gezondheidszorg, heeft de Vennootschap de activa in het segment van de gezondheidszorg bij zowel

[21] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt deze in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.

de Vennootschap als Cofinimmo aan hun volledige waarde gewaardeerd. Deze beslissing weerspiegelt de positieve marktdynamiek en het groeipotentieel dat inherent is aan het segment, aangezien de gezondheidszorgsector sterke groeivooruitzichten blijft vertonen, gedreven door gunstige demografische trends, zoals een vergrijzende bevolking en een hogere levensverwachting, die de vraag naar diensten en faciliteiten in de gezondheidszorg aanwakkert.

Gezien deze factoren heeft de Vennootschap de gerapporteerde EPRA NTA van zowel Cofinimmo als de Vennootschap voor de berekening van de Ruilverhouding als volgt aangepast:

Voor Cofinimmo:

"**Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA**" (dit is de totale Inbrengwaarde) is berekend door uit te gaan van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025:

(i) gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van in totaal EUR 236 miljoen; en

(ii) rekening houdend met een (aangepaste) korting van 2,85%[22] die door de Vennootschap werd toegepast op de door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerde waardering van haar kantorenportefeuille per 31 maart 2025 (zijnde een waardering van EUR 927 miljoen), die de Vennootschap heeft bepaald mede op basis van de *Implied GAV Discount* waargenomen op de Referentiegroep voor Cofinimmo's Kantoorportefeuille, en die een correctie van EUR -26,5 miljoen op de laatst gerapporteerde kantorenportefeuille van Cofinimmo inhoudt ("**Cofinimmo's GAV Aanpassing**").

Een samenvatting van Cofinimmo's GAV Aanpassing wordt weergegeven in onderstaande tabel:

Portfolio segment	*A*	*B*	*A x (1+B) = C*
	GAV (EUR miljoen) per 31 maart 2025	*Implied GAV Discount*	*Implied GAV (EUR miljoen)*
Gezondheidszorg	*4.626*	*0%*	*4.626*
Kantoor	*927*	*(2,85%)*[23]	*900*
Distributienetwerken	*470*	*0%*	*470*

[22] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt deze in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.

[23] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt deze in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.

Totaal	***6.023***	***5.996***
Cofinimmo's GAV Aanpassing (Delta tussen market implied GAV (C) en GAV (A) (EUR miljoen)		***(26,5)***

Op basis van het bovenstaande is in onderstaande tabel Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA uiteengezet:

	EUR miljoen
Cofinimmo's EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.601**
(-) Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(236)
(-) Cofinimmo's GAV Aanpassing	(26,5)
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.339**
(/)Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor Cofinimmo per 31 maart 2025 (EUR miljoen)	38,1
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Inbrengwaarde)	**87,64**

Voor meer details wordt verwezen naar sectie 2.1, I, a) van Bijlage 2 bij dit verslag.

Voor de Vennootschap:

"Aedifica's Aangepaste EPRA NTA" (dit is de totale Uitgifteprijs) is berekend door uit te gaan van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend (zoals gedefinieerd in sectie 2.5.2, (b) van dit verslag), en wordt uiteengezet in onderstaande tabel:

	EUR miljoen
Aedifica's EPRA NTA per 31 maart 2025	3.702
(-)Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(185)

Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.517**
(/)Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor de Vennootschap per 31 maart 2025 (mm)	47,6
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Uitgifteprijs)	**73,96**[24]

Vervolgens werd de Ruilverhouding vastgesteld door Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (zijnde de Inbrengwaarde) (uitgaande van 38.096.217, het laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor Cofinimmo per 31 maart 2025) te delen door Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (zijnde de Uitgifteprijs) (uitgaande van 47.550.119, het laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor de Vennootschap per 31 maart 2025).

Inbrengwaarde – Cofinimmo (EUR)	**87,64**
(/) Uitgifteprijs – de Vennootschap (EUR)	**73,96**
Ruilverhouding	**1,185**

(b) <u>Een ruilverhouding gebaseerd op Discounted Cash Flows (DCF)-analyse, ter verdere onderbouwing van en als vergelijkingspunt met de Ruilverhouding:</u>

Deze methodologie bestaat erin de waarde van de activa (intrinsieke waarde) te berekenen door de verwachte unlevered vrije kasstromen (waarbij **"Unlevered Vrije Kasstromen"** betekent: winst vóór interesten, belastingen, afschrijvingen en amortisatie, verminderd met belastingen en kapitaalinvesteringen) die door deze activa gegenereerd zullen worden op basis van de businessplannen (gebaseerd op inschattingen van aandelenanalisten) van zowel Cofinimmo als de Vennootschap (met gedetailleerde assumpties uiteengezet in <u>Bijlage 2</u> bij dit verslag) te verdisconteren.

De eigen vermogenswaarde die toekomt aan de respectieve aandeelhouders wordt gedetailleerd in de "Cofinimmo DCF waarderingssamenvatting" en in de "Vennootschap DCF waarderingssamenvatting" in sectie 2.1, II van <u>Bijlage 2</u> bij dit verslag.

De waarderingsperiode van de DCF-analyse omvat 1 april 2025 (inbegrepen) tot en met 31 december 2027. De Unlevered Vrije Kasstromen werden verdisconteerd met behulp van een conventionele kasstroomontvangst halverwege het jaar, waarbij de eindwaarde werd berekend aan de hand van de Gordon Growth-formule op basis van een genormaliseerde Unlevered Vrije Kasstroom. De eindwaarde werd eveneens verdisconteerd op basis van een conventionele kasstroomontvangst halverwege het jaar.[25]

Voor zowel Cofinimmo als de Vennootschap werden de DCF-ranges berekend op basis van een lage range van 6,76% en 6,75% WACC en 1,50% TGP rate en een hoge range berekend als 5,76% en 5,75% WACC en 2,50% TGP. Na afzonderlijke DCF berekeningen voor Cofinimmo en de Vennootschap, is de impliciete DCF ruilverhouding afgeleid op basis van:

[24] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.

[25] De eindwaarde werd berekend volgens de Gordon Growth-formule, waarbij de Unlevered Vrije Kasstromen van 2027 worden verhoogd met het terminale groeipercentage ("TGP")—om de waarde te weerspiegelen van toekomstige Unlevered Vrije Kasstromen na 2027—en gedeeld wordt door de gewogen gemiddelde kapitaalkost of WACC (zoals hieronder gedefinieerd) verminderd met het TGP (de "Eindwaarde").

	Laag	Midden	Hoog
	WACC: 6,76% / 6,75%[26] TGP 1,50%	WACC: 6,26% / 6,25% TGP: 2,00%	WACC: 5,26% / 5,75% TGP: 2,50%
Eigen vermogenswaarde per aandeel – Cofinimmo (EUR)	65,20	95,33	143,95
(/) Eigen vermogenswaarde per aandeel – de Vennootschap (EUR)	63,80	90,06	132,50
DCF impliciete ruilverhouding	**1,022x**	**1,058x**	**1,086x**

(c) **<u>Additionele referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding:</u>**

- *Historische prestatie van de aandelenkoers*

  De tabel hieronder toont de (impliciete) ruilverhoudingen op basis van historische aandelenkoersen.

Samenvatting van de premie van de impliciete ruilverhouding ten opzichte van historische ruilverhoudingen:	Waarde per Cofinimmo Aandeel EUR	Waarde per aandeel van de Vennootschap EUR	ruilverhouding X Aandelen van de Vennootschap per 1 Cofinimmo Aandeel
Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923x
Ongestoorde Aandelenprijs	67,00	69,75	0,961x
1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976x
3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961x
6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,47	0,978x
12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017x

- *<u>Laatst gerapporteerde EPRA NTA gecorrigeerd voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden</u>*

  Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NTA op 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 88,33 en wordt bekomen door Cofinimmo's laatst gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van EUR 94,53 aan te passen voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

  De aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NTA op 31 maart 2025 per aandeel van de Vennootschap bedraagt EUR 73,96 en wordt bekomen door de laatst gerapporteerde EPRA NTA

[26] Voor Cofinimmo en Aedifica respectievelijk

per aandeel van de Vennootschap van EUR 77,86 aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

Een ruilverhouding op basis van het aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo en de Vennootschap, telkens gecorrigeerd voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, d.i. respectievelijk EUR 88,33 en EUR 73,96, impliceert een ruilverhouding van 1,194 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

- *Laatst gerapporteerde IFRS NAV aangepast voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden*

Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde IFRS NAV op 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 88,27 en wordt bekomen door Cofinimmo's laatst gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van EUR 94,47 aan te passen voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

De aangepaste laatst gerapporteerde IFRS NAV op 31 maart 2025 per aandeel van de Vennootschap bedraagt EUR 74,00 en wordt bekomen door de laatst gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van de Vennootschap van EUR 77,90 aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

Een ruilverhouding gebaseerd op de aangepaste laatst gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van Cofinimmo en de Vennootschap, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, d.i. respectievelijk EUR 88,27 en EUR 74,00, impliceert een ruilverhouding van 1,193 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

- *Laatst gerapporteerde EPRA NRV aangepast voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden*

Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NRV op 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 96,63 en wordt bekomen door Cofinimmo's laatst gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van EUR 102,83 aan te passen voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

De aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NRV op 31 maart 2025 per aandeel van de Vennootschap bedraagt EUR 83,68 en wordt bekomen door de laatst gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van de Vennootschap van EUR 87,58 aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

Een ruilverhouding gebaseerd op de aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van Cofinimmo en de Vennootschap, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, d.i. respectievelijk EUR 96,63 en EUR 83,68, impliceert een ruilverhouding van 1,155 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

- *Laatst gerapporteerde EPRA NDV aangepast voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden*

Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NDV op 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 92,03 en wordt bekomen door Cofinimmo's laatst gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van EUR 98,23 aan te passen voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

De aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NDV op 31 maart 2025 per aandeel van de Vennootschap bedraagt EUR 74,76 en wordt bekomen door de laatst gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van de Vennootschap van EUR 78,66 aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

Een ruilverhouding gebaseerd op de aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van Cofinimmo en de Vennootschap, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden voor Cofinimmo en de Vennootschap, d.i. respectievelijk EUR 92,03 en EUR 74,76, impliceert een ruilverhouding van 1,231 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

- *Analyse van het koersdoel van aandelenanalisten*

  De mediaan en gemiddelde richtkoersen van aandelenanalisten voor Cofinimmo bedragen EUR 65,00, respectievelijk EUR 65,01 op 30 april 2025 (d.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend).

  De mediaan en gemiddelde richtkoersen van aandelenanalisten voor de Vennootschap bedragen EUR 71,00, respectievelijk EUR 70,59 op 30 april 2025 (d.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend).

  Een ruilverhouding op basis van de mediaan en gemiddelde richtkoersen van de aandelenanalisten voor Cofinimmo en de Vennootschap impliceert respectieve ruilverhoudingen van 0,915 en 0,921 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

De onderstaande tabel geeft een overzicht (impliciete) ruilverhoudingen die voortvloeien uit de Aangepaste EPRA NTA-analyse (resulterend in de Ruilverhouding), de waarderingsmethode op basis van de "Discounted Cash Flow-analyse" (ter ondersteuning en ter vergelijking met de Ruilverhouding) alsook diegene die voortvloeien uit de bovenvermelde referentiepunten:

Samenvatting van de impliciete ruilverhoudingen			A Waarde per Cofinimmo Aandeel EUR	B Waarde per aandeel van de Vennootschap EUR	A / B ruilverhouding X Aandelen van de Vennootschap per 1 Cofinimmo Aandeel
Waarderings methoden	**Aangepaste EPRA NTA analyse (de waarderings methode)**	Cofinimmo correctie 2,85%[27] Kantorenportefeuille	87,64	73,96	1,185
	DCF	Laag: Vennootschap: 6,75% WACC; Cofinimmo: 6,76% WACC 1,50% TGP	65,20	63,80	1,022
		Mid: Vennootschap: 6,25% WACC; Cofinimmo: 6,26% WACC, 2,0% TGP	95,33	90,06	1,058
		Hoog: Vennootschap: 5,75% WACC; Cofinimmo: 5,76% WACC, 2,50% TGP	143,95	132,50	1,086
Referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding	**Historische analyse van de koersontwikkeling**	Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923
		Ongestoorde Aandelenprijs	67,00	69,75	0,961
		1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976
		3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961
		6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,47	0,978

[27] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt het in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.

		12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017
	Laatst gerapporteerde EPRA NTA	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NTA aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	88,33	73,96	1,194
	Laatst gerapporteerde IFRS NAV	31 maart 2025 laatst gerapporteerde IFRS NAV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	88,27	74,00	1,193
	Laatst gerapporteerde EPRA NRV	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NRV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	96,63	83,68	1,155
	Laatst gerapporteerde EPRA NDV	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NDV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	92,03	74,76	1,231
	Analyse van het koersdoel van aandelenanalisten[26]	Mediaan	65,00	71,00	0,915
		Gemiddelde	65,01	70,59	0,921

De Ruilverhouding werd bepaald op basis van de Aangepaste EPRA NTA, die ook gearceerd is in de tabel.

(d) <u>Impliciete Biedprijs:</u>

Rekening houdend met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs van **EUR** 69,75, vertegenwoordigt de Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel een waarde van EUR 82,65[29] per Cofinimmo Aandeel (de **"Impliciete Biedprijs"**). Door Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs aan te passen met Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend voor het boekjaar 2024 van EUR 3,90 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 65,85), en het resultaat te vermenigvuldigden met de Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt dit een waarde van 78,03[30] per Cofinimmo Aandeel (de **"Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend"**), zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Ruilverhouding aantal (aantal Nieuwe aandelen per Cofinimmo Aandeel)] - [A]	**1,185x**	**1,185x**
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs	69,75	69,75
Verminderd met Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(3,90)	
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend - [B]	**65,85**	**69.75**
Impliciete Biedprijs per Cofinimmo Aandeel (AxB)	**78,03**	**82,65**

Na analyse van verschillende waarderingsmethoden, is de Vennootschap ervan overtuigd dat de Impliciete Biedprijs per Cofinimmo Aandeel en de Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's

[28] Vóór de uitkering van de respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden van Cofinimmo en Aedifica.
[29] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.
[30] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.

Uitgekeerde 2024 Brutodividend aantrekkelijke en eerlijke waardevoorstellen vertegenwoordigen voor de Cofinimmo aandeelhouders:

<u>De Impliciete Biedprijs van EUR 82,65 per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:</u>

- een premie van 23,4% vergeleken met Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00;
- een premie van 33,8% vergeleken met Cofinimmo's 1-maand VWAP tot 29 april 2025 van EUR 61,76;
- een premie van 42,5% vergeleken met Cofinimmo's 3-maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 58,00;
- een premie van 39,7% vergeleken met Cofinimmo's 6-maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 59,16;
- een premie van 36,8% vergeleken met Cofinimmo's 12-maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 60,43;
- een premie van 27,2% vergeleken met de mediaan richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,00 op 30 april 2025[31];
- een premie van 27,1% vergeleken met de gemiddelde richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,01 op 30 april 2025[32].

<u>De Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:</u>

- een premie van 28,3% op Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 60,80).

<u>De Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:</u>

- een korting van 0,8% op de laatst gerapporteerde EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 88,33), wanneer rekening wordt gehouden met de laatst gerapporteerde EPRA NTA per Aedifica aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 73,96);
- een korting van 0,7% op de laatst gerapporteerde IFRS NAV per Cofinimmo Aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 88,27), wanneer rekening wordt gehouden met de laatst gerapporteerde IFRS NAV per Aedifica aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 74,00);
- een premie van 2,6% op de laatst gerapporteerde EPRA NRV per Cofinimmo Aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 96,63), wanneer rekening wordt gehouden met de laatst gerapporteerde EPRA NRV per Aedifica aandeel op 31

[31] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

[32] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 83,68); en

- een korting van 3,7% op de laatst gerapporteerde EPRA NDV per Cofinimmo Aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 92,03), wanneer rekening wordt gehouden met de laatst gerapporteerde EPRA NDV per Aedifica aandeel op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 74,76).

2.5.2. Uitgifteprijs

De Ruilverhouding werd bepaald vertrekkend vanuit de Aangepaste EPRA NTA van het Cofinimmo Aandeel per 31 maart 2025, zoals uiteengezet in sectie 2.5.1 van dit verslag, en de Aangepaste EPRA NTA van het aandeel van de Vennootschap, die werd bepaald op EUR 73,96[33] per aandeel (de "**Uitgifteprijs**") zoals onmiddellijk hierna verder toegelicht.

(a) <u>Wettelijk kader GVV-Wetgeving voor bepaling van de Uitgifteprijs en Ruilverhouding:</u>

Overeenkomstig artikel 26, §2, 2°, eerste lid GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de Vennootschap vastgelegd op 31 maart 2025, zijnde minder dan vier maanden vóór 1 mei 2025 (d.i. de datum waarop de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit door de Vennootschap werd gepubliceerd). Voor doeleinden van het Voorgenomen Ruilbod, waarbij (i) een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap een ruilbod uitbrengt op een andere openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, en (ii) de buitengewone algemene vergadering van de bieder om goedkeuring van de Kapitaalverhoging dient te worden gevraagd, alvorens bij toepassing van artikel 5 van het Overnamebesluit een ruilbod ter kennis te geven, dient "inbrengovereenkomst" in de zin van artikel 26, §2, 2°, eerste lid GVV-Wet volgens de Vennootschap te worden gelezen als "de datum waarop de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit door de Vennootschap werd gepubliceerd".

Vervolgens wordt in artikel 26, §2, 2°, tweede lid GVV-Wet verduidelijkt dat het voor de toepassing van het eerste lid is toegestaan om van het bedrag dat aldus wordt bekomen een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

Artikel 26, §2 van de GVV-Wet bepaalt de minimum uitgifteprijs waaraan de Nieuwe Aandelen uitgegeven in het kader van het Voorgenomen Ruilbod dienen te voldoen (en dus impliciet ook de Ruilverhouding), waarbij voor de bepaling van één van de twee parameters wordt verwezen naar "*de*

[33] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.

datum van de inbrengovereenkomst" als referentiedatum om de minimum uitgifteprijs te bepalen van de uit te geven Nieuwe Aandelen.

In het geval van een openbaar overnamebod is er strikt gezien geen "inbrengovereenkomst". Voor de doeleinden van §2 van artikel 26 van de GVV-Wet dient de openbaarmaking, overeenkomstig artikel 8, §1 Overnamebesluit (waarbij de Vennootschap de intentie heeft geuit om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen) *in casu* gelijkgesteld te worden met een "inbrengovereenkomst", gezien op dat moment ook de uitgifteprijs en dus Ruilverhouding vastgelegd en meegedeeld werden.

Aldus (i) is de maximale termijn van vier maanden zoals bepaald in artikel 26, §2, 3° GVV-Wet niet van toepassing in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en (ii) laat dit toe de Uitgifteprijs en Ruilverhouding die onderliggend zijn aan het Voorgenomen Ruilbod vast te leggen op het moment van openbaarmaking van het Voorgenomen Ruilbod, op basis van de op dat moment meest recente financiële informatie (naar analogie met de praktijk van de FSMA om bij verplichte overnamebiedingen toe te staan dat de gemiddelde beurskoers voorafgaand aan de aankondiging van het voorgenomen ruilbod (i.e. het ogenblik van de uiting van het voornemen om het voorgenomen ruilbod te doen) als referentiepunt wordt gebruikt voor de toepassing van artikel 53 van het Overnamebesluit in plaats van de gemiddelde beurskoers voorafgaand aan het tijdstip waarop de biedplicht formeel juridisch op de bieder komt te rusten). Deze redenering is ook naar analogie met de situatie bij fusies en splitsingen, waar de GVV-Wet (artikel 26, §3) expliciet de datum van het verrichtingsvoorstel gelijkstelt met de datum van de inbrengovereenkomst.

Zoals toegelicht in sectie 1 van dit verslag, dient ingevolge artikel 26, §2, 1° van de GVV-Wet de identiteit van de inbrengers vermeld te worden in dit verslag. Een openbaar overnamebod wordt per definitie gericht tot alle aandeelhouders van de doelvennootschap op het moment dat het overnamebod open is voor aanvaarding. Met uitzondering van BlackRock Inc, die, volgens de transparantiemelding die door Cofinimmo overeenkomstig de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen op haar website werden gepubliceerd, op 23 mei 2025 5,42% van de Cofinimmo Aandelen aanhield, is de specifieke identiteit van de overige aandeelhouders van Cofinimmo niet gekend aan Aedifica. Voor doeleinden van artikel 26, § 2, 1° GVV-Wet worden de inbrengers in dit verslag aldus geïdentificeerd als zijnde de Cofinimmo aandeelhouders die het Voorgenomen Ruilbod zullen aanvaarden, alsook desgevallend de Cofinimmo aandeelhouders wiens Cofinimmo Aandelen van rechtswege zouden overgaan op Aedifica in het kader van een eventueel Uitkoopbod volgend op het Voorgenomen Ruilbod.

(b) <u>Bepaling van de Uitgifteprijs:</u>

De Uitgifteprijs werd bepaald vertrekkend vanuit de EPRA NTA van de Vennootschap per 31 maart 2025 van EUR 77,86[34], zoals door de Vennootschap gepubliceerd op 29 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten, waarbij Aedifica's brutodividend over boekjaar 2024 van EUR 3,90 per aandeel (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 35), dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande

[34] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.

Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025 ("**Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**"), werd afgetrokken.[35]

Voor een uitgebreide uiteenzetting van de methode en rationale die werd gehanteerd voor de bepaling van de waarde van de Vennootschap en de Uitgifteprijs (en dus, wanneer gecombineerd met de waardering van Cofinimmo en het Cofinimmo Aandeel, de Ruilverhouding) wordt verwezen naar de toelichting in Bijlage 2 bij dit verslag.

De EPRA NTA van het aandeel van de Vennootschap per 31 maart 2025, zoals op 29 april 2025 gepubliceerd in de Q1 2025 resultaten van de Vennootschap, overeenkomstig artikel 26, §2, 2°, tweede lid van de GVV-Wet aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 per bestaand aandeel, bedroeg EUR 73,96, terwijl de gemiddelde slotkoers van het aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 1 mei 2025 (zijnde EUR 64,17), overeenkomstig artikel 26, §2, 2°, tweede lid van de GVV-Wet aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 per bestaand aandeel, EUR 60,27 bedroeg. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van EUR 73,96 in overeenstemming met de GVV-Wet.

Zoals weergegeven in de onderstaande tabel, vertegenwoordigt de Uitgifteprijs van EUR 73,96 per Nieuw Aandeel, zoals gebruikt in de bepaling van de Ruilverhouding:

- een premie van 12,3% ten opzichte van Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs en aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (zijnde EUR 65,85);
- een premie van 16,8% ten opzichte van de VWAP van het aandeel van Aedifica voor de periode van 1 maand vóór 29 april 2025 (zijnde EUR 63,31);
- een premie van 22,5% ten opzichte van de VWAP van het aandeel van Aedifica over de periode van 3 maanden vóór 29 april 2025 (zijnde EUR 60,37);
- een premie van 22,3% ten opzichte van de VWAP van het aandeel van Aedifica over de periode van 6 maanden vóór 29 april 2025 (zijnde EUR 60,48);
- een premie van 24,5% ten opzichte van de VWAP van het aandeel van Aedifica over de periode van 12 maanden vóór 29 april 2025 (zijnde EUR 59,41);
- een premie van 0% ten opzichte van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van Aedifica van 31 maart 2025 aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (zijnde dan EUR 73,96);
- een premie van 4,2% vergeleken met de mediaan richtkoers van aandelenanalisten voor het aandeel van Aedifica op 30 april 2025 (zijnde EUR 71,00)[36];

[35] Deze aftrek vormt de toepassing van de mogelijkheid daartoe voorzien in artikel 26, § 2, 2°, tweede lid GVV-Wet. De aftrek wordt toegepast omdat Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 per bestaand aandeel werd uitbetaald op 20 mei 2025, dus in ieder geval ruimschoots vóór de verwachte betaaldatum in het kader van het Voorgenomen Ruilbod (zie ook sectie 2.6.2 van dit verslag). Dientengevolge zullen de Nieuwe Aandelen slechts delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2025 (zie eveneens sectie 2.6.1 van dit verslag).

[36] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

– een premie van 4,8% ten opzichte van de gemiddelde richtkoers van aandelenanalisten voor het aandeel van Aedifica op 30 april 2025 (zijnde EUR 70,59)[37].

	Waarde Aedifica-aandeel	Uitgifteprijs van EUR 73,96 per Nieuw Aandeel (premie c.q., (korting))
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs		
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	65,85	12,3%
Historische aandelenprijzen Aedifica-aandeel	**VWAP**	**VWAP**
Laatste 1 maand, tot 29 april 2025	63,31	16,8%
Laatste 3 maanden, tot 29 april 2025	60,37	22,5%
Laatste 6 maanden, tot 29 april 2025	60,48	22,3%
Laatste 12 maanden, tot 29 april 2025	59,41	24,5%
Meest recent gerapporteerde EPRA NTA per Aedifica-aandeel		
Meest recent gerapporteerde EPRA NTA per Aedifica-aandeel (EUR), aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90	73,96	-
Meest recent gerapporteerde EPRA NDV per Aedifica-aandeel		
Meest recent gerapporteerde EPRA NDV per Aedifica-aandeel (EUR), aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90	74,76	(1,0%)
Richtkoersen van de aandelenanalisten (op 30 april 2025)[38]		
Mediane richtkoers	71,00	4,2%
Gemiddelde richtkoers	70,59	4,8%

2.5.3. Waardering activa van de Vennootschap overeenkomstig artikel 48 GVV-Wet

Met toepassing van artikel 48 GVV-Wet dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) gehouden activa zoals bedoeld in artikel 47, §1 GVV-Wet, door de deskundige(n) te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de relevante activa en voor zover de deskundige(n) bevestig(t)(en) dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

In het kader van een ruilbod, zoals het Voorgenomen Ruilbod, is, voor doeleinde van bovenstaande, het relevante referentiepunt volgens de Vennootschap het ogenblik van de publicatie door de Vennootschap, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, van de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen en met het oog daarop tot uitgifte van de Nieuwe Aandelen over te gaan (in plaats van het ogenblik waarop Nieuwe Aandelen worden uitgegeven of de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt wordt aangevraagd).

[37] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

[38] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

De laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van de activa, is deze per 31 maart 2025 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 4 maanden op het ogenblik van de publicatie, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, door de Vennootschap van de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen en met het oog daarop tot uitgifte van de Nieuwe Aandelen over te gaan). Bijgevolg werd, in het kader van voorliggend Voorgenomen Ruilbod en de daaruit voortvloeiende mogelijke uitgifte, en toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, van nieuwe aandelen, aan de waarderingsdeskundigen van de Vennootschap gevraagd om te bevestigen dat de onderliggende assumpties van de waardering niet zijn veranderd. De waarderingsdeskundigen van de Vennootschap hebben op 2 mei 2025 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, in zoverre noodzakelijk, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de (principiële beslissing tot) uitgifte van de nieuwe aandelen.

2.5.4. Fairness opinion

J.P. Morgan Securities plc heeft een opinie verstrekt aan de raad van bestuur van de Vennootschap, op de datum van 2 juni 2025 en met inachtneming van de daarin vermelde kwalificaties, beperkingen en assumpties, inzake de fairness voor de Vennootschap vanuit financieel oogpunt van de nu voorgestelde Ruilverhouding.

De opinie is uitsluitend verstrekt ten behoeve van de raad van bestuur van de Vennootschap en geen enkele andere partij kan zich hierop beroepen.

2.5.5. Conclusie

Op basis van voorgaande wordt de methode voor de waardering van de aandelen van de Vennootschap als adequaat beschouwd voor de bepaling van de Uitgifteprijs in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en geacht een bedrijfseconomisch verantwoorde methode te zijn. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1.

Rekening houdend met het totaal aantal Cofinimmo Aandelen die het voorwerp uitmaken van het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, zullen er volgens voornoemde Ruilverhouding maximum 45.144.018 Nieuwe Aandelen van de Vennootschap worden uitgegeven naar aanleiding van de inbreng in natura in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen.

Het aantal effectief uit te geven Nieuw Aandelen zal afhankelijk zijn van het aantal Cofinimmo Aandelen dat tijdens de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, dan wel, ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening daarvan, tijdens bijkomende aanvaardingsperiode(s), op het Voorgenomen Ruilbod worden ingebracht.

2.6. Uitgifte van Nieuwe Aandelen

2.6.1. Beschrijving van de Nieuwe Aandelen uit te geven door de Vennootschap in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van Cofinimmo Aandelen

Als vergoeding voor de inbreng van Cofinimmo Aandelen in haar kapitaal, zal de Vennootschap Nieuwe Aandelen uitgeven, zulks volgens de Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per ingebracht Cofinimmo Aandeel.

De Nieuwe Aandelen zullen gewone aandelen zijn die worden uitgegeven door de Vennootschap en worden gecreëerd onder Belgisch recht. Zij zullen dezelfde vermogens- en lidmaatschapsrechten hebben als de reeds bestaande aandelen van de Vennootschap. Zij zullen delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2025 en zullen worden uitgegeven met coupons nr. 36[39] en volgende aangehecht. Vanaf de eigenlijke uitgifte van de Nieuwe Aandelen (verwacht midden oktober 2025 voor de initiële aanvaardingsperiode, en mogelijk ook later ingevolge eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) zullen zowel de bestaande aandelen als de Nieuwe Aandelen worden verhandeld met coupon nr. 36 en volgende aangehecht en dus dezelfde dividendrechten hebben.

De Nieuwe Aandelen die aan de Cofinimmo aandeelhouders (onder voorbehoud van de beperkingen uiteengezet in sectie 2.3 van dit verslag) zullen worden uitgegeven in ruil voor hun inbreng van Cofinimmo Aandelen in het kapitaal van de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod, zullen, naar keuze van de Cofinimmo aandeelhouder, gedematerialiseerde aandelen of aandelen op naam zijn. De gedematerialiseerde Nieuwe Aandelen zullen worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling. De Nieuwe Aandelen op naam zullen door de raad van bestuur worden ingeschreven in het aandelenregister van de Vennootschap. De titularis van Nieuwe Aandelen zal, overeenkomstig artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, op elk ogenblik schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd. De Vennootschap rekent zelf geen kosten aan voor zulke omzetting.

2.6.2. Notering van de Nieuwe Aandelen

De Vennootschap zal in het kader van het Voorgenomen Ruilbod, en onder de opschortende voorwaarde van hun effectieve uitgifte (welke desgevallend in één of meerdere keren zal plaatsvinden afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod ingaan), een aanvraag richten aan Euronext voor de notering van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam. De Nieuwe Aandelen met coupon nr. 36 en volgende aangehecht zullen ten vroegste en naar verwachting worden toegelaten tot de handel op die markten vanaf de datum van hun uitgifte, met name op hun Betaaldatum (zoals hierna gedefinieerd) in het kader van een succesvol Voorgenomen Ruilbod.

[39] Coupon nr. 35 vertegenwoordigde Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025.

De Nieuwe Aandelen zullen niet worden genoteerd aan een effectenbeurs in de Verenigde Staten of worden genoteerd aan een interdealer noteringssysteem in de Verenigde Staten. De Vennootschap is niet van plan enige actie te ondernemen om een markt in de Nieuwe Aandelen in de Verenigde Staten te vergemakkelijken.

De Nieuwe Aandelen zullen niet worden genoteerd op een gereglementeerde markt in het Verenigd Koninkrijk.

Er zal geen aanvraag ingediend worden om de Nieuwe Aandelen toe te laten tot de handel op enig handelsplatform (d.w.z. beurs of multilaterale handelsfaciliteit) in Zwitserland.

2.6.3. Informatie die aan de aandeelhouders ter beschikking wordt gesteld

Europese Economische Ruimte

In beginsel dient voor de aanbieding van de Nieuwe Aandelen aan de Cofinimmo aandeelhouders en voor de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, met toepassing van Verordening 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd (de "**Prospectusverordening**"), een prospectus te worden gepubliceerd.

Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van de artikelen 1, lid 4, f) en 1, lid 5, e) van de Prospectusverordening voor effecten aangeboden bij een overname middels een openbaar aanbod tot ruil, mits een document ter beschikking wordt gesteld aan het publiek dat informatie bevat ter beschrijving van de transactie en het effect ervan op de uitgevende instelling.

De Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/528 van de Commissie van 16 december 2020 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad wat betreft de informatie die ten minste moet worden vermeld in het document dat moet worden gepubliceerd voor een prospectusvrijstelling in verband met een overname middels een openbaar aanbod tot ruil, een fusie of een splitsing bepaalt de verdere inhoud van het vrijstellingsdocument.

Overeenkomstig voormelde Europese regelgeving, zal de raad van bestuur een vrijstellingsdocument met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod opstellen (het "**Vrijstellingsdocument**"). Het Vrijstellingsdocument is geen prospectus in de zin van de Prospectusverordening. Het Vrijstellingsdocument is niet onderworpen aan controle en goedkeuring door de betrokken bevoegde autoriteit overeenkomstig artikel 20 van de Prospectusverordening.

In het licht van de Belgische wetgeving inzake openbare overnamebiedingen[40], zal de raad van bestuur tevens een prospectus voorbereiden met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod (het "**Prospectus**"). Het Prospectus zal overeenkomstig artikel 5 *io* artikel 6 van het Overnamebesluit bij de FSMA ter

[40] De Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, *BS* 26 april 2007, zoals gewijzigd (de "**Overnamewet**") en het Overnamebesluit.

goedkeuring worden ingediend op of kort na de datum van goedkeuring van de voorgestelde Kapitaalverhoging door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap.

Verenigd Koninkrijk

De UK Prospectusverordening en de FSMA 2000 vereisen dat er voorafgaand aan het doen van een aanbod van de Nieuwe Aandelen aan de Cofinimmo aandeelhouders in het Verenigd Koninkrijk een goedgekeurd prospectus wordt gepubliceerd en beschikbaar wordt gesteld aan het publiek.

Artikel 1, lid 4, onder f), van de UK Prospectusverordening voorziet, onder bepaalde voorwaarden, in een uitzondering op deze regel met betrekking tot aanbiedingen van effecten aan het publiek in verband met een overname door middel van een ruilaanbod, waaronder de voorwaarde dat een document aan het publiek beschikbaar wordt gesteld met informatie over de transactie en de gevolgen ervan voor de uitgevende instelling.

Dienovereenkomstig zal de raad van bestuur van Aedifica een vrijstellingsdocument opstellen met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod (het "***UK Exemption Document***"). Het UK Exemption Document is geen prospectus in de zin van de UK Prospectusverordening. Het *UK Exemption Document* is niet onderworpen aan beoordeling en goedkeuring door de relevante bevoegde autoriteit op grond van artikel 20 van de UK Prospectusverordening.

Verenigde Staten

Het Voorgenomen Ruilbod zal worden gedaan voor alle uitgegeven en uitstaande aandelen van Cofinimmo, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, en zal onderworpen zijn aan de Belgische openbaarmakings- en procedurele vereisten. Met betrekking tot de Cofinimmo aandeelhouders in de Verenigde Staten zal het Voorgenomen Ruilbod worden gedaan in overeenstemming met de toepasselijke *US tender offer rules* onder de *US Exchange Act*, en voor het overige in overeenstemming met de vereisten van het Belgische recht. Bijgevolg zal het Voorgenomen Ruilbod onderworpen zijn aan openbaarmakings- en andere procedurele vereisten, onder meer met betrekking tot intrekkingsrechten, het voorgestelde tijdschema, de afwikkelingsprocedures en het tijdstip van betaling, die verschillen van die welke gelden onder de Amerikaanse nationale wetgeving en praktijk inzake openbare biedingen.

De financiële informatie die is opgenomen of zal worden opgenomen in het Vrijstellingsdocument, het Prospectus of andere documenten met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod is opgesteld in overeenstemming met (EU) IFRS en is niet opgesteld in overeenstemming met US GAAP, of daarvan afgeleid, en kan daarom verschillen van, en niet vergelijkbaar zijn met, financiële informatie van Amerikaanse ondernemingen.

Noch de *US Securities and Exchange Commission* noch enige *US state securities commission* heeft het Voorgenomen Ruilbod goedgekeurd of afgekeurd, heeft een oordeel gegeven over de verdiensten of billijkheid van het Voorgenomen Ruilbod, of heeft bepaald of het Vrijstellingsdocument, het Prospectus of andere documenten met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod nauwkeurig of volledig zijn, noch zal enige van deze instanties dit doen.

Verdere details over welke Cofinimmo aandeelhouders in de Verenigde Staten in aanmerking komen om de Nieuwe Aandelen te ontvangen, en de procedurele stappen die deze personen moeten nemen

om deze Nieuwe Aandelen te ontvangen, alsmede de procedures voor Amerikaanse aandeelhouders die niet in aanmerking komen om de Nieuwe Aandelen te ontvangen, zullen worden uiteengezet in het Prospectus en het Vrijstellingsdocument.

Zwitserland

De FinSA vereist dat er een goedgekeurd prospectus wordt gepubliceerd en beschikbaar wordt gesteld voor het publiek voorafgaand aan het doen van een openbaar aanbod aan aandeelhouders in Zwitserland.

Artikel 36(1)(a) FinSA voorziet echter in een uitzondering voor aanbiedingen die uitsluitend gericht zijn op Zwitserse QIBs, zoals gedefinieerd in artikel 4(3) FinSA. Het Voorgenomen Ruilbod zal in Zwitserland aldus uitsluitend opengesteld worden voor Zwitserse QIBs. Cofinimmo aandeelhouders die niet kwalificeren als Zwitserse QIBs zullen niet kunnen deelnemen in het Voorgenomen Ruilbod.

2.7. Bedrag van de kapitaalverhoging

Bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod (zijnde bij vervulling van – dan wel verzaking aan – alle Opschortende Voorwaarden) zal het bedrag waarmee het kapitaal van de Vennootschap (desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod ingaan) zal worden verhoogd, bekomen worden door het aantal Nieuwe Aandelen te vermenigvuldigden met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen (d.i. om redenen van leesbaarheid, afgerond, EUR 26,39 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle bestaande aandelen van de Vennootschap en alle Nieuwe Aandelen zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de verhoging van het kapitaal en de totale Inbrengwaarde zal worden vermeld als een beschikbare uitgiftepremie op één of meer afzonderlijke rekeningen "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans.

Rekening houdend met:

(i) de Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel van EUR 73,96[41];

(ii) de Ruilverhouding van 1,185;

(iii) de Opschortende Voorwaarden, en met name het daarin opgenomen minimum aantal Cofinimmo Aandelen die in het kader van het Voorgenomen Ruilbod dienen te worden ingebracht opdat deze succesvol zou zijn; en

(iv) het totaal aantal 38.096.217 Cofinimmo Aandelen die het voorwerp uitmaken van het Voorgenomen Ruilbod

zouden er, ten gevolge van de voorgenomen inbreng en de kapitaalverhoging die voortvloeit uit een succesvol Voorgenomen Ruilbod (rekening houdend met de Opschortende Voorwaarden) met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, minimaal 22.572.011 Nieuwe Aandelen (met een totale Uitgifteprijs van EUR 1.669.373.590,67) en maximaal 45.144.018 Nieuwe Aandelen (met een totale Uitgifteprijs van EUR 3.338.746.885,52) worden uitgegeven, en zal het kapitaal van de Vennootschap minimaal worden verhoogd met EUR 595.625.346,30 (naar boven tot op de eurocent afgerond) (waarbij het saldo van EUR 1.073.748.244,37 als uitgiftepremie zal worden geboekt) en maximaal worden verhoogd met EUR 1.191.250.587,04 (naar boven tot op de eurocent afgerond) (waarbij het saldo van EUR 2.147.496.298,48 als uitgiftepremie zal worden geboekt).

Na de kapitaalverhoging zal het kapitaal van de Vennootschap (exclusief uitgiftepremie) minimaal EUR 1.850.367.606,33 bedragen en minimaal worden vertegenwoordigd door 70.122.130 aandelen, en maximaal EUR 2.445.992.847,07 bedragen en maximaal worden vertegenwoordigd door 92.694.137 aandelen. Het aantal effectief uit te geven Nieuwe Aandelen zal dus afhankelijk zijn van het aantal aandeelhouders van Cofinimmo die tijdens de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, dan wel, ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening daarvan, tijdens bijkomende aanvaardingsperiode(s), op het Voorgenomen Ruilbod ingaan. De kapitaalverhoging kan desgevallend dan ook in één of meerdere keren overeenkomstig artikel 7:186 WVV worden vastgesteld en uitgevoerd.

2.8. Dribbling Out

De:

(i) Fracties van Nieuwe Aandelen die, op basis van de Ruilverhouding, als vergoeding voor de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod zouden moeten worden geleverd aan bepaalde Cofinimmo aandeelhouders (i.e., een Cofinimmo aandeelhouder die in ruil voor zijn/haar Cofinimmo Aandelen een aantal Nieuwe Aandelen zou moeten krijgen dat niet slechts uit een natuurlijk getal bestaat en dus deels uit een fractie van een Nieuw Aandeel); en

(ii) Nieuwe Aandelen die anders zouden moeten worden geleverd aan US Non-QIBs als vergoeding voor de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het Voorgenomen Ruilbod,

zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende Cofinimmo aandeelhouder maar

[41] Voor redenen van leesbaarheid afgerond tot op twee decimalen.

zullen in plaats daarvan:

(i) voor zover als mogelijk, worden gebundeld tot gehele Nieuwe Aandelen; en, samen met

(ii) enige Nieuwe Aandelen die anders verschuldigd zouden zijn geweest aan dergelijke US Non-QIBs,

worden aangeboden en verkocht door nog door de Vennootschap aan te stellen banken:

(i) op de open markt buiten de Verenigde Staten, middels een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tijdens (één of meerdere) beursdagen (en in één of meerdere keren) zo snel als redelijkerwijs mogelijk op of na de Betaaldatum[42] van elke aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod (een ***"Dribbling Out"***); of

(ii) als alternatief, indien het volume van de Nieuwe Aandelen te groot zou zijn voor een Dribbling Out; via onderhandse plaatsingstransacties buiten de Verenigde Staten in "offshore transactions" zoals gedefinieerd in, en op basis van, Regulation S onder de US Securities Act, middels een gecentraliseerd verkoopproces in de vorm van een versnelde private plaatsing aan Belgische en internationale institutionele beleggers, en meer bepaald in de Europese Economische Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland, in overeenstemming met de aldaar geldende regels en voorschriften, die dan naar verwachting zo snel als redelijkerwijs mogelijk (in één of meerdere keren) op of na de Betaaldatum van elke aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod (een **"Vendor Placement"**).

Cofinimmo aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen in het Voorgenomen Ruilbod zullen inbrengen, maar aan wie geen Nieuwe Aandelen mogen geleverd worden (i.e. de *US Non-QIBs*) of slechts recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen, zullen de Vennootschap c.q., de door de Vennootschap aangestelde banken aanwijzen als hun vertegenwoordiger overeenkomstig de voorwaarden van het aanvaardingsformulier waarmee zij de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het Voorgenomen Ruilbod bevestigen, zodat de Vennootschap c.q., de door de Vennootschap aangestelde banken in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo aandeelhouder zijn/haar (eventueel Fracties van) Nieuwe Aandelen kan verkopen middels een *Dribbling Out* cq. *Vendor Placement*.

Een Dribbling Out c.q. Vendor Placement zal telkens worden georganiseerd voor zover er bij het afsluiten van de desbetreffende aanvaardingsperiode (i) voldoende Fracties van Nieuwe Aandelen zouden moeten worden toegekend om te komen tot minstens één geheel Nieuw Aandeel en/of (ii) Nieuwe Aandelen zouden moeten worden toegekend aan *US Non-QIBs*.

Indien er naar aanleiding van de in de desbetreffende aanvaardingsperiode aangeboden Cofinimmo Aandelen een Vendor Placement dient plaats te vinden, zal, indien de (Fracties van) Nieuwe Aandelen opgenomen in de desbetreffende Vendor Placement nog niet volledig zijn geplaatst, en de Vendor Placement nog niet is afgesloten, bij de opening van de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam , zal de handel in de Aedifica aandelen (inclusief de pas uitgegeven Nieuwe Aandelen), op vraag van Aedifica, onmiddellijk worden geschorst en dit tot het tijdstip van

[42] Zijnde, in het kader van een succesvol Voorgenomen Ruilbod bij vervulling van – dan wel verzaking aan – alle Opschortende Voorwaarden; de betaaldatum van de initiële aanvaardingsperiode dan wel van eventuele bijkomende aanvaardingsperiode(s) ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening daarvan, dergelijke betaaldat(um)(a) de "**Betaaldatum**".

publicatie van het resultaat van de desbetreffende Vendor Placement).

De laatprijs van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen in een *Dribbling Out* zal worden vastgelegd door de Vennootschap in overleg met nog door de Vennootschap aan te stellen banken in functie van de marktomstandigheden met het oog op een realisatie van de verkoop binnen een redelijke termijn na de opening van de markt op de beursdag waarop de verkooptransacties zullen worden gerealiseerd.

De verkoopprijs van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen in een *Vendor Placement* zal worden vastgelegd door de Vennootschap in overleg met nog door de Vennootschap aan te stellen banken, op basis van de resultaten van de versnelde private plaatsing in het kader van de *Vendor Placement*.

De netto-opbrengst van de verkoop van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van een *Dribbling Out* c.q. *Vendor Placement*, dus na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van alle aard die door Aedifica in het kader van de *Dribbling Out* c.q. *Vendor Placement* worden gemaakt (waarbij de taks op beursverrichtingen verschuldigd door Belgische ingezetenen door de Vennootschap ten laste zal worden genomen) (de "**Opbrengst**"), zal *pro rata* worden verdeeld over de oorspronkelijke rechthebbenden van de (Fracties van) Nieuwe Aandelen die in de *Dribbling Out* c.q. *Vendor Placement* werden verkocht. Noch Aedifica noch de door de Vennootschap aangestelde banken garanderen de hoogte van de Opbrengst van de Dribbling Out c.q., Vendor Placement. De Opbrengst kan aldus lager zijn dat de waarde van de Nieuwe Aandelen op het moment van de Dribbling Out c.q., Vendor Placement. Aedifica en de door de Vennootschap aangestelde banken zullen redelijk handelen om de Opbrengst te maximaliseren maar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid hieromtrent en geven geen enkele garantie dienaangaande.

Zo snel als mogelijk na de afsluiting van een *Dribbling Out* c.q. *Vendor Placement*, zal de Opbrengst per Nieuw Aandeel middels een persbericht worden gecommuniceerd, en aan de relevante Cofinimmo aandeelhouders worden geleverd zoals uiteengezet hieronder.

De levering in geld (euro) van het relevante gedeelte van de Opbrengst aan de relevante Cofinimmo aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben ingebracht in het Voorgenomen Ruilbod, zal zo snel als mogelijk na de afsluiting van de relevante *Dribbling Out* c.q. *Vendor Placement* plaatsvinden op de bankrekening die de desbetreffende Cofinimmo aandeelhouder heeft vermeld in het Aanvaardingsformulier.

3. BELANG VAN DE VOORGESTELDE VERRICHTING

Het belang voor de Vennootschap van de voorgestelde kapitaalverhoging door inbreng in natura van de Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod is als volgt:

Door de transactie wordt de portefeuille van Aedifica in zijn bestaande kernmarkten gecombineerd met die van Cofinimmo (België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland), wordt Aedifica's aanwezigheid in Spanje vergroot en wordt vaste voet aan de grond verkregen in Frankrijk en Italië.

Verwacht wordt dat de gecombineerde portefeuille het huurdersprofiel verder zal diversifiëren, waarbij het gewicht van de top-10 huurders zal afnemen van ongeveer 47%[43] bij de Vennootschap tot ongeveer 43%[44] in de gecombineerde groep.

De verbeterde omvang van de gecombineerde groep, met een GAV van EUR 12,1 miljard[45] en een vrij verhandelbare marktkapitalisatie die EUR 5,8 miljard[46] overstijgt, zal de strategische positionering van de groep versterken en zijn verhaal op de kapitaalmarkten verbeteren.

De aandeelhouders van de Vennootschap zullen blijven profiteren van een sterke kapitaalstructuur, onder een robuuste financiële structuur en gebalanceerd schuldenprofiel, met een potentieel pad naar een positieve kredietrating-actie door S&P.

Door de combinatie zullen de aandeelhouders van de Vennootschap profiteren van operationele synergieën, die naar verwachting zullen leiden tot een *mid-single digit* toename van de EPRA-winst per aandeel.

In het geval van een ratingverhoging door S&P van "BBB" naar "BBB+", zou de gecombineerde entiteit kunnen profiteren van het verkrijgen van financiering onder gunstigere voorwaarden, in het bijzonder op de obligatiemarkt. Dit zou de aandeelhouders van de Vennootschap in staat stellen hun voordeel te doen met de financiële synergieën, bijkomend op de operationele synergieën.

Tot slot zal de verwachte groei van de EPRA winst per aandeel extra ruimte creëren om toekomstige dividenduitkeringen aan de aandeelhouders van de Vennootschap te verhogen, terwijl een duurzame pay-out-ratio van de geconsolideerde EPRA winst gehandhaafd blijft.

Het belang voor Cofinimmo van het Voorgenomen Ruilbod is als volgt:

De transactie zal resulteren in een verbeterde geografische diversificatie, met een grotere blootstelling in het Verenigd Koninkrijk, Finland (met een eigen ontwikkelingsteam) en Ierland, en zal leiden tot een vermindering van de bijdrage van België in de vastgoedportefeuille van ongeveer 47%[47] tot 34%[48], wat resulteert in een meer gebalanceerde geografische aanwezigheid.

De gecombineerde portefeuille zal de huurdersdiversificatie verbeteren, waarbij het aandeel van Cofinimmo's top-10 huurders zal afnemen van ongeveer 62%[49] naar ongeveer 43%[50] op basis van contractuele (gecombineerde) huren, waarbij de WAULT[51] zal toenemen tot 16[52] jaar (van 13 jaar op dit moment).

---

[43] Zoals gepubliceerd door de Vennootschap op 29 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten.
[44] Gebaseerd op de gecombineerde contractuele huren van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[45] Gebaseerd op de gecombineerde gerapporteerde GAV van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[46] Gecombineerde marktkapitalisatie van de Vennootschap en Cofinimmo op basis van FactSet-gegevens op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd.
[47] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 31 maart 2025.
[48] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[49] Zoals gepubliceerd door Cofinimmo op 25 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten.
[50] Op basis van de gecombineerde contractuele huur van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[51] Weighted average unexpired lease term (i.e. gewogen gemiddelde resterende looptijd van huurovereenkomsten).
[52] Gebaseerd op gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van de Vennootschap en Cofinimmo, gewogen op basis van de respectievelijke GAV van elke vennootschap per 31 maart 2025.

Het gewicht van het structureel onder druk staande en traag groeiende kantorensegment en het gewicht van het distributienetwerk binnen de portefeuille van Cofinimmo zal naar verwachting worden gehalveerd in de gecombineerde portefeuille. Het zou worden teruggebracht van de huidige 15%[53] en 8%[54] van GAV naar respectievelijk 8%[55] en 4%[56].

Bovendien zullen de aandeelhouders van Cofinimmo naar verwachting profiteren van een verbeterde schaal en aandelenliquiditeit en een robuustere financiële structuur, met een potentieel pad naar een positieve kredietrating-actie door S&P, gekoppeld aan een verwachte daling van de schuldgraad naar 40,9%[57].

Door deel uit te maken van de gecombineerde groep zullen de aandeelhouders van Cofinimmo naar verwachting profiteren van operationele en financiële synergleën.

Het Voorgenomen Ruilbod zal resulteren in onmiddellijke waardecreatie voor de aandeelhouders van Cofinimmo, aangezien het een premie vertegenwoordigt van 23,4%[58] en 28,3%[59] ten opzichte van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs, respectievelijk Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

Over het geheel genomen wordt verwacht dat de aandeelhouders van Cofinimmo zullen profiteren van een sterkere, meer concurrentiële entiteit die beter in staat is in te spelen op kansen in de markt.

4. GEVOLGEN VAN DE VERRICHTING VOOR DE VERMOGENS- EN LIDMAATSCHAPSRECHTEN VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS

Het exacte aantal Cofinimmo Aandelen dat zal worden ingebracht (en dus het aantal Nieuwe Aandelen in de Vennootschap dat in ruil zal worden uitgegeven) hangt af van de graad van aanvaarding van het Voorgenomen Ruilbod door de aandeelhouders van Cofinimmo.

Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is maar slechts het minimum aantal Cofinimmo Aandelen (d.i. 50% + 1 van de Cofinimmo Aandelen) in het kader van het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zouden worden ingebracht (onverminderd de mogelijkheid van de Vennootschap om afstand te doen van de opschortende voorwaarde inzake de minimum aanvaardingsdrempel), zullen er in totaal 22.572.011 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven. Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is en (uiteindelijk) alle Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zouden worden ingebracht, zullen er in totaal 45.144.018 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven.

Onderstaande tabel toont, op basis van het minimale scenario (inbreng van 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen, zijnde 19.048.110 Cofinimmo Aandelen) en het maximale scenario (inbreng van 100% van

[53] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 31 maart 2025.
[54] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 31 maart 2025.
[55] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[56] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[57] Op basis van de schuldgraad van de Vennootschap van 39,9% en van Cofinimmo van 41,8% per 31 maart 2025
[58] Op basis van een vergelijking van de Impliciete Biedprijs met Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00
[59] Op basis van een vergelijking van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel, berekend op basis van de Ruilverhouding van 1,185 vermenigvuldigd met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 69,75 gecorrigeerd voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 65,85), met EUR 60,80, berekend op basis van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00 gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

de Cofinimmo Aandelen, zijnde 38.096.217 Cofinimmo Aandelen) de verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing), die een bestaande aandeelhouder van de Vennootschap die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen had, ondergaat voor wat betreft het boekjaar 2025 en volgende, indien het Voorgenomen Ruilbod (desgevallend na eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) succesvol is.

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1%
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen (minimale scenario)	0,68%
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen (maximale scenario)	0,51%

Ingevolge de aannames en vooruitzichten waarmee rekening werd gehouden om de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen te bepalen (zie sectie 2.5.2 van dit verslag), zal de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het kader van het Voorgenomen Ruilbod, niet leiden tot een financiële verwatering ten opzichte van de nettowaarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

Momenteel bedraagt de roerende voorheffing op dividenden uitgekeerd door de Vennootschap slechts 15% gezien de Vennootschap een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is die meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille in "kwalificerend" (residentieel in de Europese Economische Ruimte gelegen) "zorgvastgoed" investeert en waarbij zij zich kan beroepen op de zgn. *"grandfathering"* voorzien in artikel 545 van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen '92, waardoor het zorgvastgoed dat de Vennootschap aanhoudt in het Verenigd Koninkrijk onder voorwaarden nog steeds wordt beschouwd als gelegen in de Europese Economische Ruimte, tot 31 december 2025.

Zoals eerder door de Vennootschap aangegeven, zal de ratio van "kwalificerend zorgvastgoed" vanaf 1 januari 2026 onder de 80%-drempel dalen, omdat een belangrijk deel van het zorgvastgoed van Aedifica zich in het Verenigd Koninkrijk (ca. 20%) bevindt en dat vastgoed door het verstrijken per 31 december 2025 van de zgn. *"grandfathering"* niet meer in aanmerking zal komen als "kwalificerend zorgvastgoed".

Voor dividenden betaalbaar in 2026 zal dus niet langer het verlaagde tarief van 15% roerende voorheffing toepassing vinden maar het gewone tarief van 30%.

Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is, zal dit, in het licht van de samenstelling van de portefeuille van Cofinimmo die evenmin aan die voorwaarde voldoet, niet tot gevolg hebben dat

vooralsnog opnieuw meer dan 80% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Vennootschap en Cofinimmo in "kwalificerend" residentieel Europees "zorgvastgoed" aangehouden zou worden.

Het Voorgenomen Ruilbod wijzigt dus niets wat het toepasselijke tarief inzake de roerende voorheffing betreft voor dividenden betaalbaar door de Vennootschap in 2026.

5. CONCLUSIE VAN VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV heeft de raad van bestuur de Commissaris verzocht om een controleverslag op te stellen betreffende de in dit verslag besproken inbreng in natura. Dit verslag is aangehecht als Bijlage 1.

De conclusie van het verslag van de Commissaris betreffende de inbreng in natura luidt als volgt:

> *"Overeenkomstig artikels 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna « WVV »), brengen wij hierna aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap Aedifica (hierna de « Vennootschap ») onze conclusies uit in het kader van onze opdracht als Commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 17 april 2025.*
>
> *Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.*
>
> *Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie « Verantwoordelijkheden van de Commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen ».*
>
> ***Inzake de inbreng in natura***
>
> *Overeenkomstig artikel 7:197 WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het verslag van het bestuursorgaan ontvangen op datum van 4 juni 2025, onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:*
>
> - *de beschrijving van de in te brengen bestanddelen*
> - *de toegepaste waardering*
> - *de daartoe aangewende methodes van waardering.*
>
> *Tevens concluderen wij dat de waarden waartoe de weerhouden methoden van waardering voor de inbreng in natura leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen die in het verslag van het bestuursorgaan worden vermeld, in voorkomend geval, met verhoogd met de uitgiftepremie.*

De realisatie van de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura van de Cofinimmo Aandelen, is onderhevig aan de realisatie van de opschortende voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 2.3 van huidig verslag en om deze reden is geen ontwerp van notariële akte beschikbaar op datum van ondertekening van huidig verslag.

De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 1,185 nieuwe aandelen van de Vennootschap per aandeel uitgegeven door Cofinimmo in het kader van het voorgenomen ruilbod. Bijgevolg bestaat de totale werkelijke vergoeding uit maximum 45.144.018 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde, en hangt samen met de keuze van de aandeelhouders van Cofinimmo om gebruik te maken van het voorgenomen ruilbod van Aedifica nv op alle aandelen uitgegeven door Cofinimmo in ruil voor nieuwe aandelen van Aedifica nv. Rekening houdend met de totale waarde van de inbreng, zal een bedrag van maximum EUR 1.191.250.587,04 ingeschreven worden als kapitaal (waarbij het saldo van maximaal EUR 2.147.496.298,48 als uitgiftepremie zal worden geboekt). De nieuwe aandelen, met coupon nr. 36[60] aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2025.

Inzake de uitgifte van aandelen

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan, hetgeen is opgesteld in overeenstemming met artikel 7:179 WVV, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn in al hun significante aspecten, om de algemene vergadering die over de voorgestelde verrichting moet stemmen voor te lichten.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, met inbegrip van de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is (« no fairness opinion »).

Overige aangelegenheid

Omwille van aanpassingen aan het voorgenomen ruilbod, vervangt het huidig verslag het reeds eerder getekende verslag op datum van 5 mei 2025.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de inbreng in natura

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

[60] Coupon nr. 35 vertegenwoordigde Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025.

- *het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de Vennootschap;*
- *de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en*
- *het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.*

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de uitgifte van aandelen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- *de verantwoording van de uitgifteprijs; en*
- *de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.*

Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de inbreng in natura

De Commissaris is verantwoordelijk voor:

- *het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;*
- *het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethodes;*
- *de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en*
- *het vermelden van de werkelijke vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.*

Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de uitgifte van aandelen

De Commissaris is verantwoordelijk voor:

- *de beoordeling of de financiële en boekhoudkundige gegevens – opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.*

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikels 7:197 en 7:179 WVV in het kader van de kapitaalverhoging van de naamloze vennootschap Aedifica door middel van een inbreng in natura en de uitgifte van nieuwe aandelen en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Brussel, 4 juni 2025

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

*Christophe Boschmans**
Partner
**Handelend in naam van een bv"*

De raad van bestuur stemt in met de bevindingen zoals uiteengezet in het controleverslag van de Commissaris en formuleert hier geen bijkomende opmerkingen bij. De raad van bestuur gaat hiermee akkoord en wijkt derhalve niet af van de conclusie van de Commissaris zoals weerhouden in diens controleverslag.

6. WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap zal eveneens besluiten tot het overeenkomstig (desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van de (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod ingaan) aanpassen van artikel 6 van de gecoördineerde statuten van de Vennootschap bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod (zijnde bij vervulling van – dan wel verzaking aan – alle Opschortende Voorwaarden) met inbegrip telkenmale wanneer vereist in het kader van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen. Aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap zal in dit kader worden gevraagd een delegatie te verlenen aan enige twee leden van de raad van bestuur (samen handelend).

De voorafgaande goedkeuring door de FSMA van de statutenwijziging die (desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van de (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod ingaan) voortvloeit uit de kapitaalverhoging van de Vennootschap bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod, werd (overeenkomstig artikel 12 GVV-Wet) bekomen.

7. VERKLARINGEN MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 GVV-WET

7.1. Artikel 37 GVV-Wet

Aangezien tot de voorliggende inbreng in natura zal worden besloten door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap is artikel 37 GVV-Wet, overeenkomstig artikel 38, 3° GVV-Wet, niet van toepassing.

Zoals uiteengezet onder sectie 3 van dit verslag, is de geplande verrichting in het belang van de Vennootschap. Deze verrichting wordt eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk worden behandeld.

* * *

Gelet op de uiteenzetting, toelichting en verantwoording van de juridische, bedrijfseconomische en financiële overwegingen in dit verslag, is de raad van bestuur van oordeel dat de voorgestelde kapitaalverhoging door inbreng in natura van aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod in het belang is van de Vennootschap.

Om die reden wenst de raad van bestuur de aandeelhouders van de Vennootschap te verzoeken om het voorliggend voorstel goed te keuren op de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die op of omstreeks 11 juli 2025 zal worden gehouden, en derhalve ten gunste van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van aandelen te stemmen.

[*handtekenpagina volgt onmiddellijk hierna*]

Goedgekeurd op 4 juni 2025,

Namens de raad van bestuur van Aedifica NV,

Naam: Serge Wibaut

Functie: Bestuurder

Naam: Stefaan Gielens

Functie: Bestuurder

Bijlage 1

Verslag van de commissaris overeenkomstig artikel 7:197, § 1, tweede lid *juncto* art 7:179, § 1, tweede lid van het WVV

Bijlage 2

Toelichting inzake bepaling van de intrinsieke waardes van Cofinimmo en de Vennootschap en toegepaste waarderingsmethodes en rationale

1. Ruilverhouding

Voor elk 1 Cofinimmo Aandeel gehouden door de aandeelhouders van Cofinimmo, biedt de Vennootschap, in het kader van het Voorgenomen Ruilbod, 1,185 Nieuwe Aandelen aan (de **"Ruilverhouding"**).

De uitkering van het door Cofinimmo uitgekeerde brutodividend voor boekjaar 2024 van EUR 6,20 per aandeel (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 40, dat ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo van 14 mei 2025, op 19 mei 2025 van het Cofinimmo Aandeel werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 22 mei 2025) (**"Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend"**), evenals de uitkering van het door Aedifica uitgekeerde brutodividend voor boekjaar 2024 van EUR 3,90 (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 35, dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025) (het **"Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend"**), zijn beide verwerkt in de Ruilverhouding.

2. *Rechtvaardiging van de Ruilverhouding*

De bepaling van de Ruilverhouding is gebaseerd op de waardering uitgevoerd op zowel Cofinimmo als Aedifica, resulterend in de Inbrengwaarde van de Cofinimmo Aandelen en de Uitgifteprijs van de nieuwe, door Aedifica, uit te geven aandelen.

De hoofdwaarderingsmethode voor het verkrijgen van deze beide waarden is de Aangepaste EPRA NTA-analyse (cf. deel 2.1, I hieronder), die leidt tot de Ruilverhouding. Om de Ruilverhouding verder te onderbouwen, is een "Discounted Cash Flow"-analyse (cf. sectie 2.1, II hieronder) uitgevoerd. Verdere referentiepunten (voor zowel Cofinimmo als de Vennootschap) verstrekt om context te bieden aan de Inbrengwaarde van Cofinimmo en de Uitgifteprijs van de Vennootschap.

Beide partijen exploiteren op gezondheidszorg gerichte vastgoedportefeuilles met dezelfde kernlocaties (België, Duitsland, Ierland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Finland) en gebruiken vergelijkbare methoden om de reële waarde van hun respectieve activa te evalueren. De Ruilverhouding is berekend op basis van de kennis van Aedifica per 30 april 2025, in het bijzonder op basis van de openbare Q1 2025 resultaten van Aedifica en Cofinimmo met cijfers per 31 maart 2025.

Waarderingsmethoden:

- "Aangepaste EPRA NTA-analyse", als de hoofdwaarderingsmethode, zoals hieronder uiteengezet
- "Discounted Cash Flow ('DCF')-analyse", om de Ruilverhouding verder te onderbouwen, zoals hieronder uiteengezet

Referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding:

- Historische prestatie van de aandelenkoers
- Laatst gerapporteerde EPRA NTA aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend

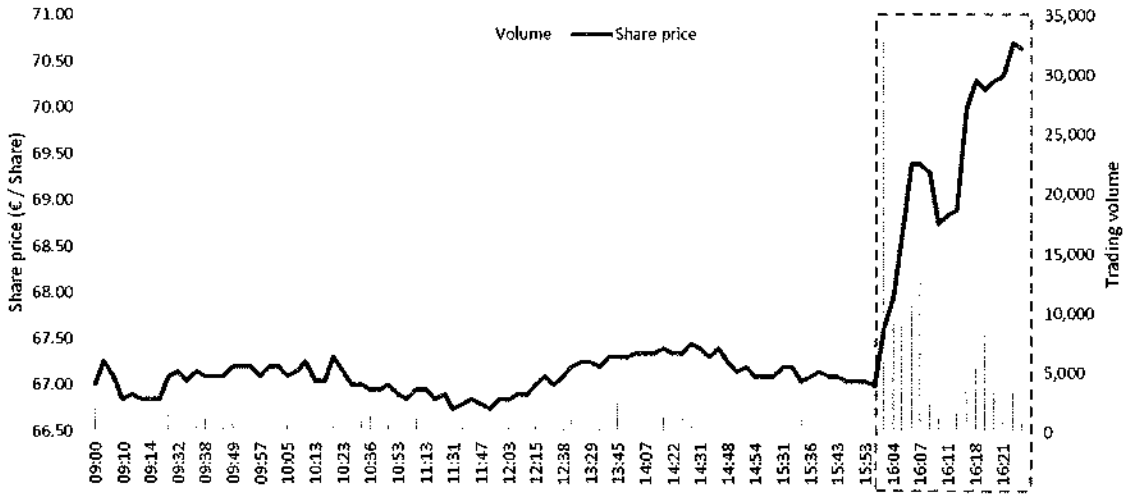
- Laatst gerapporteerde IFRS NAV aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend
- Laatst gerapporteerde EPRA NRV aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend
- Laatst gerapporteerde EPRA NDV aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend
- Analyse van het koersdoel van aandelenanalisten

de waarderingsbenadering van transactievergelijkingen werd niet geschikt geacht gezien het gebrek aan recente voltooide transacties die uitsluitend uit aandelen bestaan binnen het beursgenoteerde "universum" van op gezondheidszorg gerichte *Real Estate Investment Trusts* in Europa.

Definitie van Ongestoorde Aandelenprijs en Ongestoorde Datum:

Op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd publiceerde Betaville een *"uncooked alert"* [61] waarin stond dat "*mensen die de situatie volgden hadden gehoord dat twee Amerikaanse private equity firms samenwerkten in een consortium voor de mogelijke overname van Cofinimmo.*"[62] Tegelijkertijd begon de aandelenkoers van Cofinimmo een grote stijging te vertonen van EUR 67,00 naar EUR 70,65 om 16:24 Brusselse tijd[63], vergezeld van verhoogde volumes vanaf 16u02 Brusselse tijd. Het 10-jarig gemiddelde dagelijkse handelsvolume (*"average daily trading volume"* of "ADTV") in Cofinimmo's aandelen is 51.400 aandelen per dag, terwijl het aantal verhandelde aandelen tot de opschorting van de handel 137.985 aandelen bedroeg. Dit resulteerde erin dat de FSMA de handel in zowel Aedifica als Cofinimmo opschortte in afwachting van de publicatie van een persbericht. Gezien de abnormale handelsvolumes en de opschorting van de handel, is de ongestoorde datum daarom vastgesteld op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd (de "**Ongestoorde Datum**") met een ongestoorde aandelenkoers van EUR 67,00 voor Cofinimmo ("**Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs**") en EUR 69,75 voor Aedifica ("**Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs**").

Prijsontwikkeling van het Cofinimmo Aandeel op 30 april 2024 tot de opschorting van de handel door de FSMA:



2.1. Waarderingsmethoden

I. Aangepaste EPRA NTA-analyse

[61] https://www.betaville.co.uk/betaville-intelligence/o2wwzpy3bnrti8c5zzb45k8yt5pam7ab80en

62 Nederlandstalige vertaling van de oorspronkelijke Engelse statement.

[63] Factset as of 30 April 2025

De EPRA *net tangible asset value* (**"EPRA NTA"**) is een algemeen erkende financiële maatstaf, openbaar gemaakt door zowel Aedifica als Cofinimmo, in overeenstemming met de richtlijnen van de *European Public Real Estate Association* (**"EPRA"**). Aedifica beschouwt de EPRA NTA als het meest gangbare en erkende waarderingsmodel voor het beoordelen van de marktwaarde van de netto activa van een vastgoedonderneming.

Bij het evalueren van de relatieve waarde van Aedifica en Cofinimmo om de Ruilverhouding te bepalen, heeft Aedifica gekozen voor een sectorspecifieke benadering. Deze methode houdt effectief rekening met de unieke marktdynamiek en vooruitzicht van elk segment binnen de portefeuilles van Cofinimmo en Aedifica, met name gezondheidszorg voor beide entiteiten en kantoor- en distributienetwerken voor Cofinimmo.

Sinds het begin van de COVID-19 pandemie werden aandelen van bedrijven in de kantoorvastgoedsector consequent verhandeld tegen een structurele onderwaardering ten opzichte van hun GAV (*"gross asset value"* of bruto(vastgoed)actiefwaarde). Deze trend weerspiegelt de visie van aandelenbeleggers op de sector, gezien de blijvende impact van de pandemie op kantoorvastgoed en de zorgen over werken op afstand en hybride werkmodellen. Deze factoren hebben geleid tot een verminderde vraag naar traditionele kantoorruimtes, wat wijst op structurele uitdagingen en een laag groeiprofiel binnen de sector. Bovendien heeft Aedifica de waargenomen korting op de GAV voor de beursgenoteerde vergelijkbare bedrijven in de kantoorsector, bestaande uit Merlin Properties, Icade, Fabege, CPI Europe, NSI en CA Immo (de **"Kantorenportefeuille Referentiegroep"**), beoordeeld. De gemiddelde en mediane *Implied GAV Discount* (zoals hierna gedefinieerd) bedragen respectievelijk 22,8% en 24,9%. Ter referentie, de *Implied GAV Discount* voor Aedifica bedraagt 6,3% per 30 april 2025, wat de relatieve onderwaardering van de kantorenportefeuilles ten opzichte van de zorgportefeuilles benadrukt, die zowel voor Aedifica als voor Cofinimmo zonder korting op de GAV worden gewaardeerd. De voorgestelde Ruilverhouding impliceert dat de korting van 10,45% toegepast op de GAV van Cofinimmo's kantorenportefeuille wordt teruggebracht tot 2,85%. Verdere details over de waargenomen kortingen worden beschreven in sectie 2.1.a.

Omgekeerd heeft Aedifica de volledige waarde toegekend aan activa in de gezondheidszorgsector, waarbij het feit dat dit segment sinds 30 april 2025 onder de GAV (of bruto(vastgoed)actiefwaarde) noteert buiten beschouwing wordt gelaten. Aangezien de tegenwaarde van de transactie volledig uit aandelen bestaat en gelet op de vergelijkbaarheid van de portefeuille van Aedifica met die van Cofinimmo in het segment gezondheidszorg, heeft Aedifica de volledige waarde toegekend aan de activa in de gezondheidszorg bij zowel Aedifica als Cofinimmo. Deze beslissing weerspiegelt de positieve marktdynamiek en het groeipotentieel dat inherent is aan het segment, aangezien de gezondheidszorgsector sterke groeivooruitzichten blijft vertonen, gedreven door gunstige demografische trends, zoals een vergrijzende bevolking en een hogere levensverwachting, die de vraag naar diensten en faciliteiten in de gezondheidszorg aanwakkeren.

Gezien deze factoren heeft Aedifica de gerapporteerde EPRA NTA van zowel Cofinimmo als Aedifica voor de berekening van de Ruilverhouding als volgt aangepast:

- Voor Cofinimmo: Uitgaande van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025, gecorrigeerd voor (a) Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, en (b) de *"Enterprise Value implied discount to GAV ratios"* (**"Implied GAV Discount"**), die het procentuele verschil inhoudt tussen:
    - de ***"Market Enterprise Value"*** (ondernemingswaarde), zijnde de marktkapitalisatie van de relevante onderneming, plus haar bruto financiële schuld, min haar liquide middelen en kasequivalenten (inclusief verhandelbare effecten), plus haar preferente aandelen, plus haar pensioenverplichtingen, plus haar minderheidsbelangen, min haar investeringen in geassocieerde deelnemingen; en
    - de **"GAV"** (*"Gross Asset Value"* of bruto(vastgoed)actiefwaarde), zijnde de reële waarde

van de vastgoedbeleggingen van de relevante onderneming), waargenomen op een steekproef van bedrijven (toegelaten tot verhandeling op gereglementeerde markten) vergelijkbaar met Cofinimmo's kantorenportefeuille;

toegepast op de laatst gerapporteerde GAV van Cofinimmo's kantorenportefeuille (leidend tot een correctie op de kantorenportefeuille **"Cofinimmo's GAV Aanpassing"**) (**"Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA"**)

- Voor de Vennootschap: Uitgaande van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025, gecorrigeerd voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend (de **"Aedifica's Aangepaste EPRA NTA"**)

- Het verkrijgen van de Ruilverhouding door de Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (uitgaande van 38,1miljoen[64] laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor Cofinimmo per 31 maart 2025) te delen door Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per aandeel van de Vennootschap (uitgaande van 47,6miljoen[65] laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor de Vennootschap per 31 maart 2025).

a) **Inbrengwaarde (Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA)**

Portefeuille segment	GAV (EURmm) per 31 maart 2025	Benadering van de waardering
Gezondheidszorg	4.626	Gewaardeerd tegen pari aan de laatst gerapporteerde GAV
Kantoren	927	Cofinimmo's GAV Aanpassing, mede bepaald op basis van de waargenomen *Implied GAV Discount* uit de steekproef van de beursgenoteerde vergelijkbare bedrijven (**"Kantorenportefeuille Referentiegroep"**) en toegepast op Cofinimmo's laatst gerapporteerde kantorenportefeuille GAV
Distributienetwerken	470	Gewaardeerd tegen pari aan de laatst gerapporteerde GAV
Totaal	**6,023**	

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de steekproef van de beursgenoteerde vergelijkbare bedrijven die zijn gebruikt voor het kantorensegment van Cofinimmo en de *Implied GAV Discount*.

De selectie van vergelijkbare bedrijven voor de kantorenportefeuille is voornamelijk gebaseerd op bedrijfs- en portefeuillekenmerken, waarbij de focus ligt op vastgoedbedrijven met overwegend kantoorvastgoedportefeuilles in West-Europa, en in mindere mate Noord-Europa en Centraal Oost-Europa. Daarnaast bezitten en exploiteren deze bedrijven kantorenportefeuilles met vergelijkbare operationele prestaties, waaronder bezettingsgraden en huurgroei. De selectie van vergelijkbare bedrijven zorgt ervoor dat deze bedrijven in een vergelijkbare economische omgeving opereren en te maken hebben met vergelijkbare trends in inflatie en rentedynamiek, met portefeuilles die nauw aansluiten bij de kantorenportefeuille van Cofinimmo. Het is echter belangrijk om te erkennen dat de bedrijven in de geselecteerde steekproef voor bepaalde financiële parameters en geografische blootstelling verschillen met Cofinimmo. Sinds de privatisering van Befimmo in 2022 zijn er geen beursgenoteerde kantoorgerichte vastgoedinvesteerders meer die zich concentreren op de Belgische kantoorvastgoedmarkt.

[64] Het volledig verwaterde aantal aandelen (inclusief eigen aandelen) van Cofinimmo is gelijk aan 38.077.919 aandelen.
[65] Het volledig verwaterde aantal aandelen (inclusief eigen aandelen) van de Vennootschap is gelijk aan 47.550.119 aandelen.

Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep bestaat uit Merlin Properties, Icade, Fabege, CPI Europe, NSI en CA Immo:

- Merlin Properties Socimi SA (Merlin Properties): In Spanje gevestigde REIT, met een portefeuille GAV van ongeveer 10,9 miljard euro, gericht op kantoren (60%), logistiek (18%), winkelcentra (17%) en datacenters (5%). Merlin is actief in Spanje (89%) en Portugal (11%). Het bedrijf is genoteerd op zowel de Madrid en Lisbon Stock Exchanges en heeft een marktkapitalisatie van 5,1 miljard euro per 30 april 2025.
- Icade SA (Icade): In Frankrijk gevestigde REIT, met een portefeuille GAV van ongeveer 7,1 miljard euro, gericht op kantoren (82%), lichte industriële sector (12%) en andere sectoren. Icade is uitsluitend actief in Frankrijk. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Parijs en heeft een marktkapitalisatie van 1,6 miljard euro op 30 april 2025.
- Fabege AB (Fabege): In Zweden gevestigde ontwikkelaar en beheerder van commercieel vastgoed, met een portefeuille GAV van 7,3 miljard EUR, gericht op kantoren (84%), industrie (4%), logistiek (4%) en andere sectoren (8%). Fabege is uitsluitend actief in Zweden. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Stockholm en heeft een marktkapitalisatie van 2,4 miljard euro per 30 april 2025.
- CPI Europe AG (CPI Europe): In Luxemburg gevestigde vastgoedbelegger en -ontwikkelaar, met een portefeuille GAV van ongeveer 8,2 miljard euro, voornamelijk gericht op kantoren (50%) en winkels (45%), met een kleine aanwezigheid in hotels (3%) en woningen (2%). CPI is actief in Tsjechië (26%), Roemenië (15%), Polen (12%), Hongarije (11%) en Oostenrijk (11%), met een kleinere aanwezigheid in andere Centraal-Europese landen. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Wenen en heeft een marktkapitalisatie van 2,4 miljard euro op 30 april 2025.
- NSI NV (NSI): In Nederland gevestigde REIT, met een portefeuille GAV van circa EUR 1,0 miljard, voornamelijk gericht op kantoren, met een minderheidsbelang in biowetenschappen. NSI is uitsluitend actief in Nederland. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Amsterdam en heeft een marktkapitalisatie van 0,4 miljard euro per 30 april 2025.
- CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo): In Oostenrijk gevestigd bedrijf in commercieel vastgoed, met een portefeuille GAV van ongeveer 5,0 miljard euro, voornamelijk gericht op kantoorvastgoed (96%). CA Immo is actief in Duitsland (67%), Centraal- en Oost-Europa (COE) (28%) en Oostenrijk (5%). Het bedrijf is genoteerd aan de Weense beurs en heeft een marktkapitalisatie van 2,5 miljard EUR op 30 april 2025.

Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep

Naam	Impliciete Market Enterprise Value per 30 april 2025 (EURmm)[66]	GAV [67] (EURmm, laatst gemeld)	Implied GAV Discount
Merlin Properties	8.069	10.865	(25,7%)
Icade	5.039	7.059	(28,6%)
Fabege	5.544	7.300	(24,1%)

[66] Sluiting van de markt op de dag van de Ongestoorde Datum, na schorsing van de handel in het Aedifica en Cofinimmo aandeel.

[67] De *Gross Asset Value* (GAV) bestaat uit de reële waarde van verhandelbare vastgoedbeleggingen, inclusief activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, ontwikkelingsprojecten, gebruiksrechten met betrekking tot percelen in 'erfpacht' in overeenstemming met IFRS 16 en grondreserve.

CPI Europa	6.205	8.234	(24,6%)
NSI	745	995	(25,1%)
CA Immo	4.548	4.965	(8,4%)
Gemiddelde kortingsratio			**(22,8%)**
Mediane kortingsratio			**(24,9%)**

Alleen ter referentie:

Naam	**Impliciete Market Enterprise Value per de Ongestoorde Datum (EURmm)**	**GAV (EURmm, laatst gemeld)**	**Implied GAV Discount**
Cofinimmo	5.124	6.023	(14,9%)
Aedifica	5.736	6.121	(6,3%)

Cofinimmo's GAV Aanpassing

Portefeuille segment	**A GAV (EURmm) per 31 maart 2025**	**B Implied GAV Discount**	**A x (1+B) = C Market implied GAV (EURmm)**
Gezondheidszorg	4.626	0%	4.626
Kantoren	927	(2,85%)	900
Distributienetwerken	470	0%	470
Totaal	**6.023**		**5.996**
Cofinimmo's GAV Aanpassing (Delta tussen de market implied GAV (C) en de GAV (A) (EURmm)			**(26,5)**

Cofinimmo's aangepaste EPRA NTA per aandeel (d.i. de Inbrengwaarde)

	EURmm
EPRA NTA van Cofinimmo per 31 maart 2025	**3.601**
(-) Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(236)
(-) Cofinimmo's GAV Aanpassing	(26,5)
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.339**
(/) Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen van Cofinimmo op 31 maart 2025 (mm)	38,1[68]
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Inbrengwaarde)	**87,64**

Voor alle duidelijkheid: de Aangepaste EPRA NTA van Cofinimmo is de Inbrengwaarde die wordt gebruikt voor de berekening van de Ruilverhouding.

[68] Meer precies, het totaal aantal uitstaande Cofinimmo aandelen, zijnde 38.096.217 (waarvan 18.298 eigen aandelen aangehouden door Cofinimmo zelf).

b) <u>Uitgifteprijs (Aedifica's Aangepaste EPRA NTA)</u>

Portefeuille segment	GAV (EURmm) per 31 maart 25	Benadering van de waardering
Gezondheidszorg	6.121	Gewaardeerd tegen pari aan de laatst gerapporteerde GAV
Totaal	**6.121**	

Op basis van het bovenstaande wordt de EPRA NTA van Aedifica aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, wat resulteert in Aedifica's Aangepaste EPRA NTA.

Om twijfel te vermijden, Aedifica heeft enkel een blootstelling aan het gezondheidszorg-portefeuillesegment (d.w.z. geen blootstelling aan de kantoren- of distributienetwerken portefeuillesegmenten). Daarom zijn aanpassingen aan de GAV's van de portefeuillesegmenten kantoren en distributienetwerken niet van toepassing voor de beschouwing van Aedifica's Aangepaste EPRA NTA.

<u>Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (d.i. de Uitgifteprijs)</u>

	EURmm
EPRA NTA per 31 maart 2025	3.702
(-) Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(185)
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.517**
(/) Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen van Aedifica per 31 maart 2025 (mm)	47,6
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Uitgifteprijs)	**73,96**

Voor alle duidelijkheid, Aedifica's Aangepaste EPRA NTA vertegenwoordigt de Uitgifteprijs die wordt gebruikt voor de berekening van de Ruilverhouding.

c) <u>Berekening van de Ruilverhouding op basis van de Aangepaste EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo en Aedifica (d.w.z. de Inbrengwaarde respectievelijk de Uitgifteprijs)</u>

Na de afzonderlijk Aangepaste EPRA NTA-berekeningen voor Cofinimmo en de Vennootschap (hierboven toegelicht), die de Inbrengwaarde respectievelijk de Uitgifteprijs opleveren, wordt de Ruilverhouding als volgt afgeleid:

Inbrengwaarde - Cofinimmo (EUR)	87,64
(/) Uitgifteprijs - Aedifica (EUR)	73,96
Ruilverhouding	**1,185x**

ii. **Discounted Cash Flows (DCF)-analyse**

Deze methodologie bestaat uit het berekenen van de waarde van de activa (intrinsieke waarde) door verdiscontering van de verwachte *unlevered* vrije kasstromen (waarbij "**Unlevered Vrije Kasstroom**" betekent: winst vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie, minus contante belastingen,

minus kapitaaluitgaven) te genereren door deze activa op basis van de business plannen (gebaseerd op de Onderzoeksanalisten Schattingen) van zowel Cofinimmo als Aedifica (gedetailleerde aannames worden hieronder toegelicht).

De eigen vermogenswaarde die toekomt aan de respectieve Aandeelhouders wordt gedetailleerd in de "*Cofinimmo DCF waarderingssamenvatting*" en in de "*Vennootschap DCF waarderingssamenvatting*" hieronder.

De discounted cash flow-analyse is berekend vanaf 31 maart 2025. De waarderingsperiode omvat de boekjaren 2025 tot 2027 (van 1 april 2025 (inbegrepen) tot 31 december 2027 (inbegrepen)). De Unlevered Vrije Kasstromen werden verdisconteerd met behulp van een conventionele kasstroomontvangst halverwege het jaar. Deze waarderingsmethode is toegepast over de boekjaren 2025 tot 2027, met een berekening van de eindwaarde met behulp van de Gordon Growth-formule op basis van een genormaliseerde Unlevered Vrije Kasstroom. De eindwaarde werd ook verdisconteerd op basis van een conventionele kasstroomontvangst van halverwege het jaar.[69]

De som van (i) de verdisconteerde Unlevered Vrije Kasstroom zonder hefboomeffect over de boekjaren 2025 tot 2027 en (ii) de verdisconteerde Eindwaarde resulteert in de impliciete ondernemingswaarde (***"DCF Enterprise Value"***, **"EV"**). De DCF eigen vermogenswaarde wordt verkregen door van de impliciete *DCF Enterprise Value* de bruto financiële schuld, plus geldmiddelen en kasequivalenten (inclusief verhandelbare effecten), minus preferent aandelenkapitaal, minus pensioenverplichtingen, minus minderheidsbelangen, plus investeringen in geassocieerde deelnemingen (de **"DCF Eigen Vermogenswaarde"**). De DCF Eigen Vermogenswaarde gedeeld door de laatst gerapporteerde uitstaande aandelen resulteert in de impliciete DCF Eigen Vermogenswaarde per aandeel.

Aedifica bevestigt dat zij niet op de hoogte is van gebeurtenissen die een materiële invloed zouden hebben op de waardering tussen de referentiedatum, zijnde de datum van de waardering op basis van de discounted cash flow-analyse, en de datum van dit rapport, d.w.z. 4 juni 2025.

a) Cofinimmo DCF

Aannames *business plan*

- Huurinkomsten:
  - Voor de periode 2025-2027E zijn de huuropbrengsten gebaseerd op het gemiddelde van de schattingen van analisten. De gebruikte schattingen van onderzoeksanalisten zijn onder andere: Exane BNP Paribas, Kepler Cheuvreux, KBC Securities, Oddo – ABN Amro (**"Cofinimmo's Onderzoeksanalisten Schattingen"**).
- EBITDA (d.w.z. EBITDA vóór het herwaarderingsresultaat op de portefeuille):
  - voor de periode 2025-2027E is de EBITDA gebaseerd op het gemiddelde van Cofinimmo's Onderzoeksanalisten Schattingen.
- Contante belastingen:
  - voor de periode 2025-2027E zijn de contante belastingen gebaseerd op het gemiddelde van de schattingen van de Cofinimmo's Onderzoeksanalisten Schattingen rekening houdend met het verlies van de FBI-status vanaf 2025)
- Investeringen (Capex):

[69] De eindwaarde werd berekend volgens de Gordon Growth-formule, waarbij de Unlevered Vrije Kasstromen van 2027 worden verhoogd met het terminale groeipercentage (**"TGP"**)—om de waarde te weerspiegelen van toekomstige Unlevered Vrije Kasstromen na 2027—en gedeeld wordt door de gewogen gemiddelde kapitaalkost of WACC (zoals hieronder gedefinieerd) verminderd met het TGP (de **"Eindwaarde"**).

- Voor de periode 2025-2027E is de Capex gebaseerd op het gemiddelde van de Cofinimmo's Onderzoeksanalisten Schattingen.
- voor de eindwaardeperiode is de Capex gebaseerd op 7,0% van EBITDA, wat de structurele Capex-vereisten op lange termijn weerspiegelt

- Hieronder volgt een samenvatting van het *Business Plan* (gebaseerd op Cofinimmo's Onderzoeksanalisten Schattingen)

Alle cijfers in EURmm tenzij anders aangegeven	2025E	2026E	2027E	Terminal year
Huurinkomen	344	357	365	372
EBITDA	**285**	**297**	**304**	**310**
(-) Contante belastingen	(11)	(12)	(12)	(12)
(-) Capex	(148)	(29)	(32)	(22)
Unlevered Vrije Kasstromen	**126**	**256**	**260**	**276**

WACC-berekening en aanname van eindgroei

Er is een gewogen gemiddelde kosten van kapitaal (*"Weighted Average Cost of Capital"* or **"WACC"**) berekend op basis van de volgende aannames en inputparameters:

- Levered barra beta[70] van 1,03 gebaseerd op de gewogen gemiddelde levered beta per 30 april 2025 van elk van Cofinimmo's steekproef van beursgenoteerde vergelijkbare bedrijven in de sociale infrastructuur ruimte (**"Cofinimmo's Sociale Infrastructuur Referentiegroep"**), de Kantoren Referentiegroep, en de Distributienetwerk Referentiegroep gewogen door Cofinimmo's laatst gerapporteerde GAV per land per 31 maart 2025;
- Een risicovrije rentevoet van 2,97% gebaseerd op de Bloomberg 10-jaarsrente op staatsobligaties per 30 april 2025 van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland, Italië en Frankrijk gewogen met Cofinimmo's laatst gerapporteerde boek-GAV per land per 31 maart 2025;
- Een aandelenrisicopremie van 5,09% gebaseerd op Damodaran's schatting per januari 2025 (d.i. de laatst beschikbare) van de aandelenrisicopremies van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland, Italië en Frankrijk, gewogen naar Cofinimmo's laatst gerapporteerde boek-GAV per land per 31 maart 2025;
- Een *leverage ratio* van 42,5% in lijn met de langetermijndoelstelling van een kapitaalstructuur van minder dan 45%;
- Een schuldkost vóór belastingen van 3,80%, wat overeenkomt met de marginale kost van schuld voor Cofinimmo in de veronderstelling dat Cofinimmo een obligatie met een looptijd van 10 jaar zou uitgeven in haar doelkapitaalstructuur;
- Een marginaal belastingtarief van 5% in lijn met het c.5% effectieve belastingtarief op de belastbare basis (d.w.z. EBITDA); en
- Eindgroeipercentage verondersteld op 2,0% in lijn met de verwachte inflatie op lange termijn (na 2027E) in België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland, Italië en Frankrijk.

Cofinimmo's Sociale Infrastructuur Referentiegroep bestaat uit Aedifica, Care, Assura, PHP, Target, Intea en PPI:

[70] Per MSCI

- Aedifica NV (Aedifica): Belgische GVV, met een GAV portefeuille van EUR 6,1 miljard, uitsluitend gericht op gezondheidszorg, voornamelijk ouderenzorg (87%). Aedifica is voornamelijk aanwezig in het Verenigd Koninkrijk (22%), België (21%), Duitsland (20%), Finland (19%) en Nederland (11%), met een groeiende aanwezigheid op andere continentale Europese markten. Aedifica is genoteerd op zowel de Euronext Brussels Stock Exchange als de Euronext Amsterdam Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 3,3 miljard per 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd.
- Care REIT PLC (Care): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, voorheen bekend als Impact Healthcare REIT, met een GAV portefeuille van EUR 0,8 miljard, gericht op woonzorgcentra en ander zorgvastgoed, uitsluitend in het Verenigd Koninkrijk. Care REIT is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025 .
- Care Property Invest (Care Property): Belgische GVV, met een GAV portefeuille van EUR 1,3 miljard, gericht op woonzorgcentra, assistentiewoningen en ander zorggerelateerd vastgoed. Care Property is aanwezig in België (64%), Nederland (19%), Spanje (9%) en Ierland (8%). Het bedrijf is genoteerd aan de Euronext Brussels Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025.
- Assura PLC (Assura): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,8 miljard, die samenwerkt met huisartsen, gezondheidswerkers en de National Health Service, en investeert in, en vastgoed ontwikkelt voor, de gezondheidszorgsector. Assura is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Het bedrijf is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,9 miljard per 30 april 2025.
- Primary Health Properties PLC (PHP): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,3 miljard, die door middel van indirecte vastgoedinvesteringen verwerft en verhuurt. PHP houdt zich bezig met de eigendom van belangen in volle eigendom of erfpacht in moderne, *purpose-built* zorgfaciliteiten. De onderneming is alleen actief in het Verenigd Koninkrijk. PHP is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,6 miljard per 30 april 2025.
- Target Healthcare REIT PLC (Target): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 1,1 miljard, gericht op een gediversifieerde portefeuille aan woonzorgcentra gehouden in volle eigendom dan wel erfpacht, evenals ander zorgvastgoed, die worden verhuurd aan exploitanten van woonzorgcentra. Het bedrijf is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Target is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,7 miljard per 30 april 2025.
- Intea Fastigheter AB (Intea): In Zweden gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf, met een GAV portefeuille van EUR 2,2 miljard, gericht op de publieke sector (54%) en het onderwijs (30%) met aanwezigheid in de gezondheidszorg (12%) en particuliere instellingen (4%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Zweden. Intea is genoteerd aan de Stockholm Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,4 miljard per 30 april 2025.
- Public Property Invest ASA (PPI): In Noorwegen gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf, met een GAV portefeuille van EUR 1,0 miljard, gericht op de publieke sector (75%) met aanwezigheid in het onderwijs (9%), de gezondheidszorg (8%) en particuliere instellingen (8%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Noorwegen. PPI is genoteerd aan de Oslo Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,4 miljard per 30 april 2025.

Cofinimmo's Distributienetwerk Referentiegroep bestaat uit CTP en LondonMetric:

- CTP Invest Spol (CTP): In Nederland gevestigde beheerder en ontwikkelaar, met een GAV portefeuille van ca. 16,0 miljard euro, gericht op logistiek en industrieel vastgoed. CTP is voornamelijk actief in Tsjechië (44%) en Roemenië (15%), met een beperkte aanwezigheid in andere West- en Centraal-Europese landen. Het bedrijf is genoteerd aan de Amsterdam Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van 7,8 miljard euro per 30 april 2025.
- LondonMetric Property Plc (LondonMetric): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van ongeveer EUR 7,7 miljard, gericht op logistiek (45%) , amusement & vrije tijd (21%), *convenience* (16%) en gezondheidszorg (16%). London Metric is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Het bedrijf is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft marktkapitalisatie van EUR 4,6 miljard per 30 april 2025.

Op basis van bovenstaande berekeningen en aannames is een WACC van 6,26% vastgesteld voor Cofinimmo. Deze is gebruikt in de analyse om de Unlevered Vrije Kasstroom en de Eindwaarde te verdisconteren.

Cofinimmo DCF waarderingssamenvatting

		Laag	Mid	Hoog
	WACC / TGP	6,76% / 1,50%	6,26% / 2,00%	5,76% / 2,50%
Som van verdisconteerde Unlevered Vrije Kasstroom (2025-2027E)	*EUR mm*	522	556	560
(+) Verdisconteerde Eindwaarde	*EUR mm*	4,503	5,647	7,495
DCF Enterprise Value	*EUR mm*	**5,056**	**6,204**	**8,056**
(-) Bruto financiële schuld (per maart 25)	*EUR mm*		(2,545)	
(+) Geldmiddelen en kasequivalenten incl. verhandelbare effecten (per maart 25)	*EUR mm*		29	
(-) Preferent eigen vermogen (per maart 25)	*EUR mm*		-	
(-) Pensioenverplichtingen (per maart 25)	*EUR mm*		-	
(-) Minderheidsbelangen (per maart 25)	*EUR mm*		(81)	
(+) Investeringen in geassocieerde deelnemingen (per maart 25)	*EUR mm*		25	
DCF Eigen Vermogenswaarde	*EUR mm*	**2,484**	**3,632**	**5,484**
(/) Uitstaande aandelen (per maart 25)	*mm*		38	
DCF Eigen Vermogenswaarde per aandeel	*EUR*	**65.20**	**95.33**	**143.95**

Laag bereik berekend op 6,76% WACC en 1,50% TGP; Hoog bereik berekend als 5,76% WACC en 2,50% TGP.

b) **Aedifica DCF**

Aannames *business plan*

- Huurinkomsten:
    - Voor de periode 2025-2027E zijn de huuropbrengsten gebaseerd op het gemiddelde van de schattingen van onderzoeksanalisten. De gebruikte schattingen van onderzoeksanalisten zijn onder andere: Jefferies, Kepler Cheuvreux, KBC Securities, Exane BNP Paribas **"Aedifica's Onderzoeksanalisten Schattingen")**
- EBITDA (d.w.z. EBITDA vóór het herwaarderingsresultaat op de portefeuille):
    - Voor de periode 2025-2027E is de EBITDA gebaseerd op het gemiddelde van Aedifica's Onderzoeksanalisten Schattingen.

- Contante belastingen:
    - voor de periode 2025-2027E zijn de contante belastingen gebaseerd op het gemiddelde van Aedifica's Onderzoeksanalisten Schattingen (rekening houdend met het verlies van de FBI-status vanaf 2025)
- Investeringen (Capex):
    - Voor de periode 2025-2027E is de Capex gebaseerd op het gemiddelde van Aedifica's Onderzoeksanalisten Schattingen.
    - voor de eindwaardeperiode is de Capex gebaseerd op 7,0% van EBITDA, wat de structurele Capex-vereisten op lange termijn weerspiegelt
- Hieronder volgt een samenvatting van het Business Plan (gebaseerd op Aedifica's Onderzoeksanalisten Schattingen)

All cijfers in EURmm tenzij anders aangegeven	2025E	2026E	2027E	Terminal year
Huurinkomen	357	372	383	390
EBITDA	**306**	**319**	**329**	**335**
(-) Contante belastingen	(12)	(13)	(13)	(13)
(-) Capex	(58)	(125)	(53)	(23)
Unlevered Vrije Kasstromen	**237**	**181**	**263**	**298**

WACC-berekening en aanname van eindgroei

Er is een gewogen gemiddelde kosten van kapitaal ("*Weighted Average Cost of Capital*" or "**WACC**") berekend op basis van de volgende aannames en inputparameters:

- Levered barra beta[71] van 1,02 gebaseerd op de levered beta per 31 maart 2025 van elk van de peers van de Vennootschap in de sociale infrastructuur ("**Aedifica's Sociale Infrastructuur Referentiegroep**");
- Een risicovrije rentevoet van 3,15% op basis van het rendement op 10-jarige staatsobligaties van Bloomberg per 30 april 2025 van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland, gewogen op basis van Aedifica's laatst gerapporteerde boek-GAV per land per 31 maart 2025;
- Een aandelenrisicopremie van 4,84% gebaseerd op de Damodaran-schatting per januari 2025 (d.i. de laatst beschikbare) van de aandelenrisicopremies van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland, gewogen op basis van Aedifica's de laatst gerapporteerde boek-GAV per land per 31 maart 2025;
- Een leverage ratio van 42,5% in lijn met de langetermijndoelstelling van een kapitaalstructuur van minder dan 45%;
- Een schuldkost vóór belastingen van 3,96%, wat overeenstemt met een in EUR uitgedrukte marginale kost van schuld voor Aedifica in de veronderstelling dat Aedifica een obligatie op 10 jaar in EUR zou uitgeven in haar doelkapitaalstructuur (zijnde 3,80%) en met een in GBP uitgedrukte marginale kost van schuld voor Aedifica in de veronderstelling dat Aedifica een obligatie op 10 jaar in GBP zou uitgeven in haar doelkapitaalstructuur (zijnde 5,60%), gewogen op basis van Aedifica's uitsplitsing van vreemd vermogen in EUR ten opzichte van vreemd vermogen in GBP op 31 maart 2025 (zijnde 91% in EUR en 9% in GBP).
- Een marginaal belastingtarief van 5% in lijn met het c.5% effectieve belastingtarief op de belastbare basis (d.w.z. EBITDA)

[71] Per MSCI

- Groeipercentage op lange termijn verondersteld op 2,0% in lijn met de verwachte inflatie op lange termijn (na 2027E) in België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland.

Aedifica's Sociale Infrastructuur Referentiegroep bestaat uit Cofinimmo, Care, Assura, PHP, Target, Intea en PPI:

- Cofinimmo NV (Cofinimmo): Belgische GVV, met een GAV portefeuille van EUR 6,0 miljard, gericht op gezondheidszorg (77%), kantoren (15%) en distributienetwerken (8%). Cofinimmo is actief in België (47%), Duitsland (15%), Frankrijk (11%) en Nederland (10%), met een beperkte aanwezigheid in andere Europese landen. Het bedrijf is genoteerd aan de Euronext Brussels Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 2,6 miljard per 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd .
- Care REIT PLC (Care): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, voorheen bekend als Impact Healthcare REIT, met een GAV portefeuille van EUR 0,8 miljard, gericht op woonzorgcentra en ander zorgvastgoed, uitsluitend in het Verenigd Koninkrijk. Care REIT is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025.
- Care Property Invest (Care Property): Belgische GVV, met een GAV portefeuille van EUR 1,3 miljard, gericht op woonzorgcentra, assistentiewoningen en ander zorggerelateerd vastgoed. Care Property is aanwezig in België (64%), Nederland (19%), Spanje (9%) en Ierland (8%). Het bedrijf is genoteerd aan de Euronext Brussels Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025.
- Assura PLC (Assura): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,8 miljard, die samenwerkt met huisartsen, gezondheidswerkers en de National Health Service, en investeert in, en vastgoed ontwikkelt voor, de gezondheidszorgsector. Assura is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Het bedrijf is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,9 miljard per 30 april 2025.
- Primary Health Properties PLC (PHP): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,3 miljard, die door middel van indirecte vastgoedinvesteringen verwerft en verhuurt. PHP houdt zich bezig met belangen in volle eigendom of erfpacht in moderne, *purpose-built* zorgfaciliteiten. De onderneming is alleen actief in het Verenigd Koninkrijk. PHP is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,6 miljard per 30 april 2025.
- Target Healthcare REIT PLC (Target): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 1,1 miljard, gericht op een gediversifieerde portefeuille aan woonzorgcentra gehouden in volle eigendom dan wel erfpacht, evenals ander zorgvastgoed, die worden verhuurd aan exploitanten van woonzorgcentra. Het bedrijf is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Target is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,7 miljard per 30 april 2025.
- Intea Fastigheter AB (Intea): In Zweden gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf, met een GAV portefeuille van EUR 2,2 miljard, gericht op de publieke sector (54%) en het onderwijs (30%) met aanwezigheid in de gezondheidszorg (12%) en particuliere instellingen (4%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Zweden. Intea is genoteerd aan de Stockholm Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,4 miljard per 30 april 2025.

- Public Property Invest ASA (PPI): In Noorwegen gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf, met een GAV portefeuille van EUR 1,0 miljard, gericht op de publieke sector (75%) met aanwezigheid in het onderwijs (9%), de gezondheidszorg (8%) en particuliere instellingen (8%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Noorwegen. PPI is genoteerd aan de Oslo Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,4 miljard per 30 april 2025.

Op basis van bovenstaande berekeningen en aannames is een WACC van 6,25% vastgesteld voor Aedifica. Deze is gebruikt in de analyse om de Unlevered Vrije Kasstroom en de Eindwaarde te verdisconteren

Vennootschap DCF waarderingssamenvatting

		Laag	Mid	Hoog
	WACC / TGP	6,75% / 1,50%	6,25% / 2,00%	5,75% / 2,50%
Som van verdisconteerde Unlevered Vrije Kasstroom (2025-2027E)	*EUR mm*	567	571	574
(+) Verdisconteerde Eindwaarde	*EUR mm*	4.884	6.131	8.146
DCF Enterprise Value	*EUR mm*	**5.453**	**6.702**	**8.720**
(-) Bruto financiële schuld (per maart 25)	*EUR mm*		(2.494)	
(+) Geldmiddelen en kasequivalenten incl. verhandelbare effecten (per maart 25)	*EUR mm*		52	
(-) Preferent eigen vermogen (per maart 25)	*EUR mm*		-	
(-) Pensioenverplichtingen (per maart 25)	*EUR mm*		-	
(-) Minderheidsbelangen (per maart 25)	*EUR mm*		(5)	
(+) Investeringen in geassocieerde deelnemingen (per maart 25)	*EUR mm*		28	
DCF Eigen Vermogenswaarde	*EUR mm*	**3.034**	**4.283**	**6.301**
(/) Uitstaande aandelen (per maart 25)	*mm*		48	
DCF Eigen Vermogenswaarde per aandeel	*EUR*	**63,80**	**90,06**	**132,50**

Laag bereik berekend op 6,75% WACC en 1,50% TGP; Hoog bereik berekend als 5,75% WACC en 2,50% TGP.

c) Relatieve ruilverhouding op basis van DCF-waardering van Cofinimmo en Aedifica

Na afzonderlijke DCF-berekeningen voor Cofinimmo en Aedifica wordt de impliciete ruilverhouding op basis van de DCF-berekeningen afgeleid op basis van:

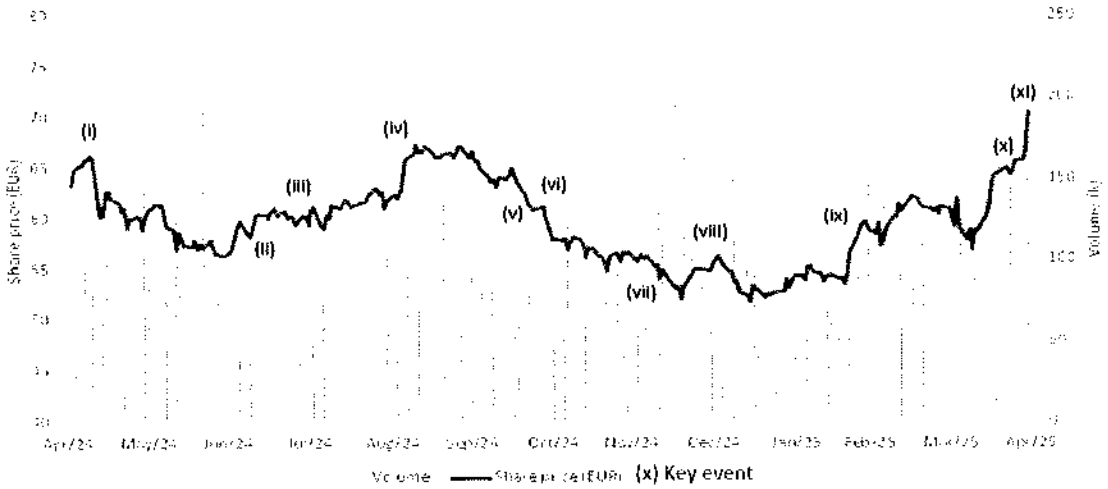
	Laag	Mid	Hoog
	WACC: 6,75% TGR: 1,50%	WACC: 6,25% TGR: 2,00%	WACC: 5,75% TGR: 2,50%
DCF Eigen vermogenswaarde per aandeel - Cofinimmo (EUR)	65,20	95,33	143,95
(/) DCF Eigen vermogenswaarde per aandeel - de Vennootschap (EUR)	63,80	90,06	132,50
DCF impliciete ruilverhouding	**1,022x**	**1,058x**	**1,086x**

2.2. Referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding

a) Historische evolutie van de ruilverhouding op basis van Aedifica's en Confinimmo's aandelenprijs

De grafiek hieronder toont het koersverloop (uitgedrukt in EUR/aandeel) en het dagelijks verhandelde volume in Cofinimmo Aandelen voor de periode van 30 april 2024 tot 30 april 2025.

Historisch koersverloop van het Cofinimmo Aandeel sinds 30 april 2024:



Bron: FactSet per 30 april 2025

De belangrijkste bewegingen in de koers van het aandeel Cofinimmo sinds 30 april 2024 worden hieronder beschreven.

(i) 8 mei 2024: Cofinimmo keert haar dividend over boekjaar 2013 uit van EUR 6,2, naar keuze in aandelen tegen een uitgifteprijs van EUR 56,42 per aandeel.

(ii) 26 juli 2024: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten voor Q1 2024, met EUR 4,6 miljard aan vastgoed in de gezondheidszorg, goed voor 75% van de portefeuille van de groep en wordt daarmee door EPRA geclassificeerd in de gezondheidszorgsector.

(iii) 29 juli 2024: Cofinimmo verkoopt twee kantoorgebouwen op het AMCA-terrein in Antwerpen, voor een totale opbrengst van EUR 27 miljoen.

(iv) 5 september 2024: KBC Securities verhoogt zijn aanbeveling naar "Kopen" en neemt Cofinimmo op in zijn "Dynamic Top Pick List", waardoor de koers van het aandeel Cofinimmo met meer dan 3% stijgt.

(v) 25 oktober 2024: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten over het derde kwartaal van 2024, handhaaft zijn vooruitzichten voor het jaar en kondigt aan dat de voorzitter van de raad van bestuur, Jacques van Rijckevorsel, tijdens de jaarlijkse algemene vergadering in mei 2025 zal worden vervangen door Jean Hilgers.

(vi) 29 oktober 2024: Cofinimmo stoot het kantoorgebouw Luxemburg 40 in Brussel af voor een totale opbrengst van 27 miljoen euro, in overeenstemming met de laatste reële waarde.

(vii) 19 december 2024: Cofinimmo rondt de desinvestering af van 11 kantoorgebouwen en 5 zorgvastgoedobjecten voor EUR 110 miljoen, waarmee het zijn doelstelling van EUR 215 miljoen aan desinvesteringen voor 2024 overtreft. Tegelijkertijd verlaagt Cofinimmo haar

investeringsdoel naar EUR 175 miljoen voor het jaar, vanwege het uitstellen van een project in Duitsland naar 2025.

(viii) 30 december 2024: Cofinimmo rondt twee laatste desinvesteringen af in 2024, voor een totale opbrengst van EUR 20 miljoen.

(ix) 21 februari 2025: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten voor boekjaar 2024, met een EPRA winst die met 1,3% stijgt naar EUR 244 miljoen, en kondigt een dividend voor het jaar aan van EUR 6,20 per aandeel, boven verwachting.

(x) 25 april 2025: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten over het eerste kwartaal van 2025, met een EPRA-winst die met 5% op jaarbasis is gestegen tot EUR 57 miljoen, hoger dan de verwachtingen, en bevestigt zijn dividendprognose van februari 2025.

(xi) 30 april 2025: De aandelenkoers van Cofinimmo begon plotseling te stijgen om 16u02 Brusselse tijd, met opschorting van de handel door de FSMA[72] om 16:27 Brusselse tijd na een *"uncooked alert"* gepubliceerd op Betaville[73] waarin werd vermeld dat *"mensen die de situatie volgden hadden gehoord dat twee Amerikaanse private equity firms samenwerkten in een consortium voor de mogelijke overname van Cofinimmo"*[74].

(xii) (gebeurtenis na de Aankondiging) 19 mei 2025: ex-dividend datum waarbij Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend wordt onthecht.

De onderstaande tabel toont de historische koersontwikkeling van het Cofinimmo Aandeel:

Historische koersontwikkeling van het Cofinimmo Aandeel

[illegible]	[illegible]
Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd) aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80
Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)	67,00
Cofinimmo 1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76
Cofinimmo 3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00
Cofinimmo 6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16
Cofinimmo 12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43

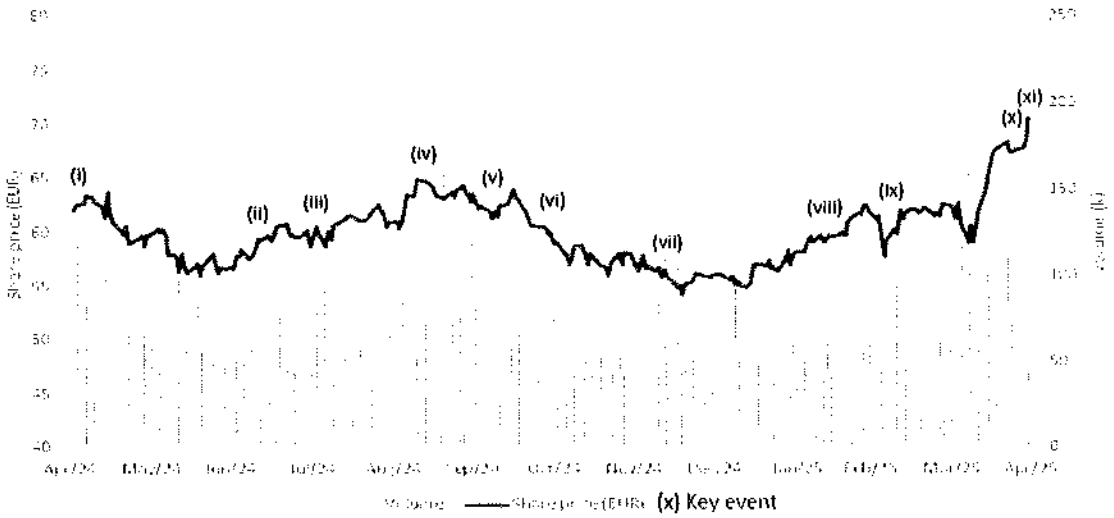
De onderstaande grafieken tonen de prijsevolutie (uitgedrukt in EUR/aandeel) en het dagelijks verhandelde volume in het aandeel van Aedifica voor de periode van 30 april 2024 tot 30 april 2025.

Historisch koersverloop van het aandeel van Aedifica sinds 30 april 2024:

[72] https://www.fsma.be/nl/news/persbericht-over-de-schorsing-van-de-notering-van-cofinimmo-5

[73] https://www.betaville.co.uk/betaville-intelligence/o2wwzpy3burtj8c5zzb45k8yi5pam7u8ttcn

[74] Nederlandstalige vertaling van de oorspronkelijke Engelse statement.



Bron: FactSet per 30 april 2025

De belangrijkste bewegingen in de aandelenkoers van de Vennootschap sinds 30 april 2024 worden hieronder beschreven.

(i) 2 mei 2024: Aedifica rapporteert haar resultaten voor het eerste kwartaal van 2024, met een stijging van de EPRA-winst met 8% jaar-op-jaar tot EUR 60 miljoen en een stijging van de huuropbrengsten met 7% jaar-op-jaar tot EUR 82 miljoen, waarmee de verwachtingen worden overtroffen.

(ii) 11 juli 2024: Aedifica kondigt de voltooiing aan van 8 nieuwe projecten tijdens het tweede kwartaal van het jaar, voor een totale investeringswaarde van EUR 61 miljoen.

(iii) 31 juli 2024: Aedifica rapporteert haar resultaten voor het tweede kwartaal van 2024, met een stijging van de EPRA-winst met 8% jaar-op-jaar tot EUR 119 miljoen en een stijging van de huuropbrengsten met 7% jaar-op-jaar tot EUR 166 miljoen, waardoor de vooruitzichten voor 2024 zijn verbeterd.

(iv) 9 september 2024: Aedifica versterkt haar portefeuille in het Verenigd Koninkrijk door de acquisitie van drie operationele rusthuizen en één in aanbouw, voor een totale investeringswaarde van EUR 62 miljoen.

(v) 10 oktober 2024: Aedifica kondigt de voltooiing aan van vijf bijkomende projecten in het derde kwartaal van 2024 en twee nieuwe investeringen in Finland, voor een totale investeringswaarde van EUR 14 miljoen.

(vi) 29 oktober 2024: Aedifica rapporteert haar resultaten voor het derde kwartaal van 2024, met een stijging van de EPRA-winst met 7% jaar-op-jaar tot EUR 178 miljoen en een stijging van de totale waarde van de portefeuille tot EUR 6,1 miljard.

(vii) 19 december 2024: Aedifica kondigt de acquisitie aan van een rusthuis in België voor EUR 29 miljoen en twee nieuwe projecten in ontwikkeling in Finland.

(viii) 19 februari 2025: Aedifica rapporteert haar FY2024-resultaten, met een stijging van de EPRA-winst met 7% jaar-op-jaar tot EUR 235 miljoen en een stijging van de huuropbrengsten met 8% jaar-op-jaar tot EUR 338 miljoen.

(ix) 3 maart 2025: Aedifica kondigt de afronding aan van de desinvestering van haar gehele Zweedse portefeuille.

(x) 29 april 2025: Aedifica rapporteert haar resultaten over het eerste kwartaal van 2025, met een EPRA-winst die met 5% jaar-op-jaar stijgt tot EUR 63 miljoen en een huuropbrengst die met 13% jaar-op-jaar stijgt tot EUR 93 miljoen.

(xi) 30 april 2025: de handel in het aandeel van Aedifica werd door de FSMA[75] geschorst om 16u27 Brusselse tijd, samen met de schorsing van het Cofinimmo Aandeel.

(xii) (gebeurtenis na de Aankondiging) 15 mei 2025: ex-dividend datum waarbij Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend wordt onthecht.

De onderstaande tabel toont de historische koersontwikkeling van het aandeel van Aedifica:

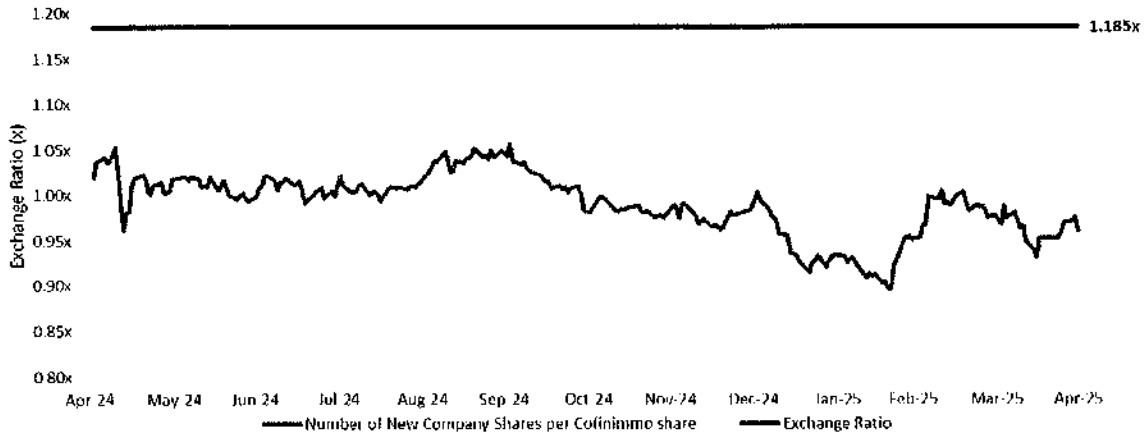
Historische ontwikkeling van de aandelenkoers van aandeel van Aedifica

[illegible]	[illegible]
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd) aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	65,85
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)	69,75
De Vennootschap 1 maand VWAP tot 29 april 2025	63,31
De Vennootschap 3-maanden VWAP tot 29 april 2025	60,37
De Vennootschap 6 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,47
De Vennootschap 12 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,41

De onderstaande grafiek toont de impliciete ruilverhouding van Aedifica en Cofinimmo voor de periode 30 april 2024 tot 30 april 2025 op basis van de aandelenkoers van Aedifica en Cofinimmo ten opzichte van de Ruilverhouding.

Historische ontwikkeling van de ruilverhouding op basis van de aandelenkoersen van de Aedifica en Cofinimmo sinds 30 april 2024:

[75] https://www.fsma.be/nl/news/persbericht-over-de-schorsing-van-de-notering-van-aedifica-8



Bron: FactSet per 30 april 2025

De ontwikkeling van de ruilverhouding in de loop der tijd kan als volgt worden samengevat:

- Ruilverhouding van 0,923x op de Ongestoorde Datum aangepast voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden;[76]
- Ruilverhouding van 0,961x op de Ongestoorde Datum;
- Ruilverhouding van 0,976x gebaseerd op 1 maand VWAP periode tot 29 april 2025[77];
- Ruilverhouding van 0,961x gebaseerd op 3 maanden VWAP-periode tot 29 april 2025[77];
- Ruilverhouding van 0,978x gebaseerd op 6 maanden VWAP periode tot 29 april 2025[77];
- Ruilverhouding van 1,017x gebaseerd op 12 maanden VWAP periode tot 29 april 2025[77];

De tabel hieronder geeft een overzicht van de ruilverhoudingen op basis van historische aandelenkoersen van Cofinimmo en Aedifica:

Overzicht van de ruilverhoudingen op basis van historische aandelenkoersen van Cofinimmo en Aedifica

Ongestoorde Aandelenprijs aangepaste voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923x	28,3%[78]
Ongestoorde Aandelenprijs	67,00	69,75	0,961x	23,4%
1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976x	33,8%
3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961x	42,5%

[76] Cofinimmo's en Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijzen aangepast met, respectievelijk, Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 en Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

[77] VWAP's zijn niet aangepast voor Cofinimmo's en Aedifica's respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden.

[78] Op basis van een vergelijking van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel, berekend op basis van de Ruilverhouding van 1,185 vermenigvuldigd met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 69,75 gecorrigeerd voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 65,85), met EUR 60,80, berekend op basis van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00 gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,47	0,978x	39,7%
12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017x	36,8%

b) Laatst gerapporteerde EPRA netto materiële activa (EPRA NTA) aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend

EPRA NTA per aandeel is een veelgebruikte maatstaf in de vastgoedsector, waarnaar gewoonlijk wordt verwezen als een referentiepunt dat het aangepaste IFRS-aandelenkapitaal per aandeel vertegenwoordigt. Er zijn bepaalde conventionele verschillen (toevoegingen en aftrekposten) tussen EPRA NTA en IFRS eigen vermogen, die op een consistente basis worden toegepast in de Europese vastgoedsector, voor alle bedrijven die EPRA NTA rapporteren. EPRA netto materiële activa (NTA) is gericht op het weergeven van de materiële activa van een bedrijf en gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen. In feite weerspiegelt EPRA NTA per aandeel de waarde per aandeel van de vastgoedportefeuilles van de respectieve bedrijven, zoals getaxeerd door een externe expert, na aftrek van de verplichtingen.

De laatst gerapporteerde EPRA NTA van Cofinimmo bedraagt EUR 94,53 per aandeel per 31 maart 2025.

- De Inbrengwaarde per aandeel van EUR 87,64 impliceert dus een korting van 0,8% vergeleken met de laatst gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo en gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 88,33). De belangrijkste reden voor de korting heeft te maken met de GAV Aanpassing, terwijl de laatst gerapporteerde EPRA NTA van Cofinimmo deze aanpassingen niet bevat.

Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NTA bedraagt EUR 77,86 per aandeel per 31 maart 2025.

- De Uitgifteprijs per aandeel van EUR 73,96 impliceert een korting van 0% ten opzichte van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van Aedifica, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 73,96).

Cofinimmo's en Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NTA's per aandeel telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, zijnde respectievelijk EUR 88,38 en EUR 73,96, impliceert een ruilverhouding van 1,194x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

c) Laatst gerapporteerde IFRS *Netto Asset Value* (IFRS NAV) gecorrigeerd voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend

De IFRS NAV per aandeel vertegenwoordigt de nettoactiefwaarde van een bedrijf volgens de International Financial Reporting Standards. Het wordt berekend door de totale activa minus de totale passiva te nemen, zoals gerapporteerd in de financiële overzichten van het bedrijf.

Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde IFRS NAV per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 88,27, gebaseerd op Cofinimmo's laatst gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van EUR 94,47, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024.

Aedifica's aangepaste laatst gerapporteerde IFRS NAV per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 74,00, gebaseerd op Aedifica's laatst gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van EUR 77,90, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024.

Cofinimmo's en Aedifica's laatst gerapporteerde IFRS NAV's per 31 maart 2025 per aandeel, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, zijnde EUR 88,27 en EUR 74,00 respectievelijk, impliceert een ruilverhouding van 1,193x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

d) Laatst gerapporteerde EPRA *Net Reinstatement Value* (EPRA NRV), gecorrigeerd voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend

De EPRA NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en biedt een schatting van de waarde die nodig is om de entiteit te reconstrueren.

Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NRV per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 96,63, gebaseerd op Cofinimmo's laatst gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van EUR 102,83, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024.

Aedifica's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NRV van Aedifica per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 83,68, gebaseerd op Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van EUR 87,58, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024.

Cofinimmo's en Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NRV's per 31 maart 2025 per aandeel, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, zijnde EUR 96,63 en EUR 83,68 respectievelijk, impliceert een ruilverhouding van 1,155x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

e) Laatst gerapporteerde EPRA *Net Disposal Value* (EPRA NDV) gecorrigeerd voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend

De EPRA NDV per aandeel vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van het bedrijf in een scenario van activa-verkoop, resulterend in de afwikkeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de erkenning van andere verplichtingen voor hun maximale bedrag, na aftrek van eventuele resulterende belasting.

Cofinimmo's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NDV per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 92,03, gebaseerd op Cofinimmo's laatst gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van EUR 98,23, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024.

Aedifica's aangepaste laatst gerapporteerde EPRA NDV per 31 maart 2025 per aandeel is berekend als EUR 74,76, gebaseerd op Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van EUR 78,66, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024.

Cofinimmo's en Aedifica's laatst gerapporteerde EPRA NDV's per 31 maart 2025 per aandeel, telkens aangepast voor hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, zijnde EUR 92,03 en EUR 74,76 respectievelijk, impliceert een ruilverhouding van 1,231x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

f) Recente koersdoelen voor de aandelen van Cofinimmo en de aandelen van het bedrijf,

zoals gepubliceerd door aandelenanalisten

Cofinimmo's koersdoelen

In de periode tussen de publicatie van de resultaten van Cofinimmo voor het boekjaar 2024 op 21 februari 2025 en 30 april 2025, hebben op basis van de informatie verstrekt door Bloomberg en Refinitiv Eikon (LSEG), 15 aandelenanalisten (namelijk Barclays, Berenberg, Bernstein, BNP Paribas, BofA Securities, Degroof Petercam, ING, Jefferies, J.P. Morgan, KBC Securities, Kempen, Kepler Cheuvreux, Morgan Stanley, Oddo BHF – ABN Amro en UBS) Cofinimmo gedekt en een niet-beperkte notitie of een rapport gepubliceerd, inclusief een koersdoel voor de aandelen. Hun meest recente publicaties vóór 30 april 2025 dateren tussen 21 februari 2025 en 25 april 2025.

Zoals weergegeven in de onderstaande tabel, bedragen de mediaan en de gemiddelde koersdoelen respectievelijk EUR 65,00 en EUR 65,01 per Cofinimmo-aandeel per 30 april 2025 (d.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend).

Koersdoelanalyse van aandelenanalisten voor het Cofinimmo Aandeel

[illegible]	[illegible]	[illegible]
Barclays	25-Apr-25	60,00
Berenberg	21-Feb-25	70,00
Bernstein	25-Apr-25	68,50
Exane BNP Paribas	25-Apr-25	50,00
BofA Securities	14-Apr-25	58,00
Degroof Petercam	25-Apr-25	65,00
ING	25-Apr-25	68,00
Jefferies	25-Apr-25	77,00
J.P. Morgan	25-Apr-25	63,00
KBC Securities	25-Apr-25	72,00
Kempen	25-Apr-25	62,00
Kepler Cheuvreux	25-Apr-25	61,00
Morgan Stanley	25-Apr-25	70,00
Oddo BHF - ABN Amro	25-Apr-25	56,00
UBS	25-Apr-25	74,70
Mediaan		65,00
Gemiddelde		65,01
Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)		67,00

Bron: Cofinimmo bedrijfsinformatie, Refinitiv Eikon (LSEG), Bloomberg per 30 april 2025. Opmerking: Cofinimmo vermeldt in de sectie analistendekking op zijn website in totaal 18 aandelenanalisten. Rapporten van 2 aandelenanalisten zijn niet openbaar beschikbaar en zijn daarom uitgesloten van deze waarderingsanalyse. De betreffende analisten zijn Green Street en Kolyties. Daarnaast heeft HSBC geen rapport gepubliceerd na de resultaten van Cofinimmo voor het boekjaar 2024, gepubliceerd op 21 februari 2025, en is daarom uitgesloten van deze waarderingsanalyse.

De mediaan en gemiddelde koersdoelen van aandelenanalisten voor Cofinimmo vertegenwoordigen respectievelijk een korting van 3,0% en 3,0% ten opzichte van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs.

Aedifica's koersdoelen

In de periode tussen de publicatie van de resultaten van Aedifica voor het boekjaar 2024 op 19 februari 2025 en 30 april 2025, hebben op basis van de informatie verstrekt door Bloomberg en Refinitiv Eikon (LSEG), 16 aandelenanalisten (namelijk Barclays, Berenberg, Bernstein, BNP Paribas, BofA Securities, Citi, Degroof Petercam, ING, Jefferies, J.P. Morgan, KBC Securities, Kempen, Kepler Cheuvreux, Morgan Stanley, Oddo BHF – ABN Amro en UBS) Aedifica gedekt en een niet-beperkte notitie of een rapport gepubliceerd, inclusief een koersdoel voor de aandelen. Hun meest recente publicaties vóór 30 april 2025 dateren tussen 7 maart 2025 en 30 april 2025.

Zoals weergegeven in de onderstaande tabel, bedragen de mediaan en de gemiddelde koersdoelen respectievelijk EUR 71,00 en EUR 70,59 per aandeel van het bedrijf per 30 april 2025 (d.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend).

Koersdoelanalyse van aandelenanalisten voor het Aedifica aandeel

[illegible]	[illegible]	[illegible]
Barclays	30-Apr-25	60,00
Berenberg	30-Apr-25	76,00
Bernstein	29-Apr-25	72,00
Exane BNP Paribas	30-Apr-25	60,00
BofA Securities	14-Apr-25	74,00
Citi	29-Apr-25	79,70
Degroof Petercam	30-Apr-25	70,00
ING	30-Apr-25	74,00
Jefferies	29-Apr-25	68,00
J.P. Morgan	29-Apr-25	69,00
KBC Securities	30-Apr-25	70,00
Kempen	30-Apr-25	75,00
Kepler Cheuvreux	30-Apr-25	71,00
Morgan Stanley	29-Apr-25	71,00
Oddo BHF - ABN Amro	29-Apr-25	75,00
UBS	07-Mar-25	64,80
Mediaan		71,00
Gemiddelde		70,59
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)		69,75

Bron: Bedrijfsinformatie, Refinitiv Eikon (LSEG), Bloomberg per 30 april 2025. Opmerking: Aedifica vermeldt in de sectie analistendekking op zijn website in totaal 18 aandelenanalisten. Recente rapporten van 1 aandelenanalist zijn niet openbaar beschikbaar en zijn daarom uitgesloten van deze waarderingsanalyse. De betreffende analist is Green Street. Daarnaast heeft HSBC geen rapport gepubliceerd na de resultaten van Aedifica voor het boekjaar 2024, gepubliceerd op 19 februari 2025, en is daarom uitgesloten van deze waarderingsanalyse.

De mediaan en gemiddelde koersdoelen van aandelenanalisten voor Aedifica vertegenwoordigen respectievelijk een premie van 1,8% en 1,2% ten opzichte van Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs.

Impliciete ruilverhouding gebaseerd op de mediaan en gemiddelde richtprijzen van analisten voor Cofinimmo en Aedifica

De mediaan en gemiddelde koersdoelen van aandelenanalisten voor Cofinimmo en Aedifica impliceren respectieve ruilverhoudingen van 0,915x en 0,921x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

2.3 Conclusie

Samenvatting van de impliciete ruilverhoudingen volgens de verschillende waarderingsmethoden en referentiepunten

			EUR	EUR	X Aandelen van de Vennootschap per 1 Cofinimmo Aandeel
Waarderings methoden	**Aangepaste EPRA NTA analyse (hoofdwaarderingsmethode)**	Cofinimmo correctie 2,85% Kantorenportefeuille	87,64	73,96	1,185x
	DCF	Laag: Vennootschap: 6,75% WACC; Cofinimmo: 6,76% WACC 1,50% TGP	65,20	63,80	1,022x
		Mid: Vennootschap: 6,25% WACC; Cofinimmo: 6,26% WACC, 2,0% TGP	95,33	90,06	1,058x
		Hoog: Vennootschap: 5,75% WACC; Cofinimmo: 5,76% WACC, 2,50% TGP	143,95	132,50	1,086x
Referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding	**Historische analyse van de koersontwikkeling**	Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923x
		Ongestoorde Aandelenprijs	67,00	69,75	0,961x
		1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976x
		3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961x
		6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,47	0,978x
		12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017x
	Laatst gerapporteerde EPRA NTA[79]	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NTA aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	88,33	73,96	1,194x
	Laatst gerapporteerde IFRS NAV	31 maart 2025 laatst gerapporteerde IFRS NAV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	88,27	74,00	1,193x
	Laatst gerapporteerde EPRA NRV[80]	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NRV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	96,63	83,68	1,155x
	Laatst gerapporteerde EPRA NDV[81]	31 maart 2025 laatst gerapporteerde EPRA NDV aangepast voor Uitgekeerd 2024 Brutodividend	92,03	74,76	1,231x
	Analyse van het koersdoel van	Mediaan	65,00	71,00	0,915x
		Gemiddelde	65,01	70,59	0,921x

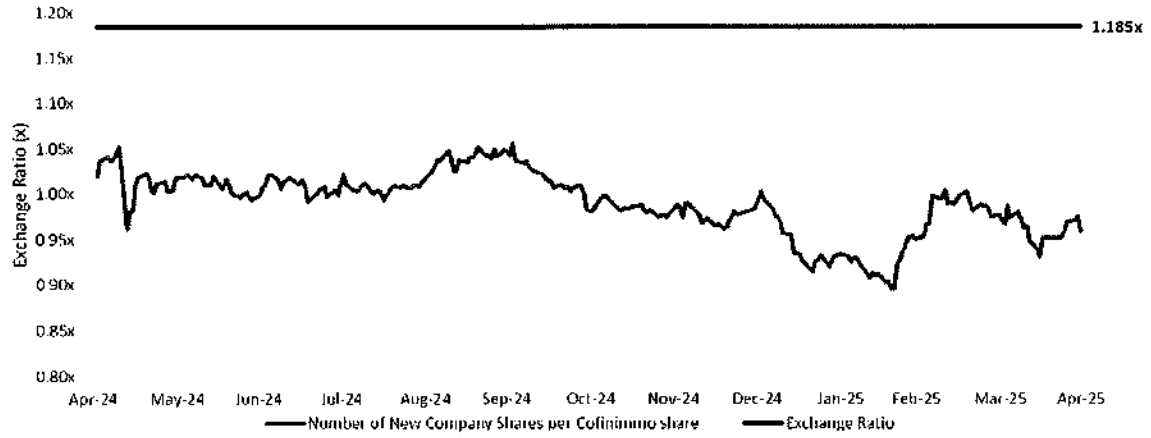
[79] De EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat ervan uit dat het bedrijf activa verwerft en verkoopt, wat zou resulteren in de realisatie van bepaalde uitgestelde belastingen die niet kunnen worden vermeden.

[80] De EPRA Net Reinstatement Value (NRV) gaat ervan uit dat het bedrijf zijn activa nooit zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om het bedrijf opnieuw op te bouwen.

[81] De EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van het bedrijf in een scenario van verkoop van zijn activa, wat resulteert in de afwikkeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de erkenning van andere verplichtingen voor hun maximale bedrag, allemaal netto na belastingen.

	aandelenanalisten[82]

De Ruilverhouding in vergelijking met de historische ruilverhoudingen sinds 30 april 2024



Source: FactSet van 30 April 2025

Bovenstaande grafiek vergelijkt de Ruilverhouding van 1,185x met de historische ruilverhouding die wordt geïmpliceerd door de aandelenkoersen van Aedifica en Cofinimmo. De historische evolutie van de ruilverhouding in de tijd kan als volgt worden samengevat:

- Ruilverhouding van 0,923x op de Ongestoorde Datum, aangepast voor de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden[83];
- Ruilverhouding van 0,961x op de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 0,976x over de laatste maand tot de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 0,961x over de laatste 3 maanden tot de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 0,978x over de laatste 6 maanden tot de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 1,017x over de laatste 12 maanden tot de Ongestoorde Datum.

Samenvatting van de Impliciete Biedprijs premie op de Ruilverhouding

Rekening houdend met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs, vertegenwoordigt de Ruilverhouding van 1,185x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel een waarde van EUR 82,65 per Cofinimmo-aandeel (de "**Impliciete Biedprijs**"). Door Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 65,85) vermenigvuldigd met de Ruilverhouding van 1,185x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt dit een waarde van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel (de "**Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**").

[82] Vóór de uitkering van de respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden van Cofinimmo en Aedifica.
[83] Cofinimmo's en Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijzen aangepast met, respectievelijk, Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 en Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

Impliciete Biedprijs van EUR 82,65 per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt:

- een premie van 23,4% ten opzichte van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00;
- een premie van 33,8% ten opzichte van Cofinimmo's 1 maand VWAP van EUR 61,76 tot 29 april 2025;
- een premie van 42,5% ten opzichte van Cofinimmo's 3 maanden VWAP van EUR 58,00 tot 29 april 2025;
- een premie van 39,7% ten opzichte van Cofinimmo's 6 maanden VWAP van EUR 59,16 tot 29 april 2025;
- een premie van 36,8% ten opzichte van Cofinimmo's 12 maanden VWAP van EUR 60,43 tot 29 april 2025;
- een premie van 27,2% ten opzichte van de mediaan richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,00 op 30 april 2025[84];
- een premie van 27,1% ten opzichte van de gemiddelde richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,01 op 30 april 2025[85];

Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt:

- een premie van 28,3% op Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 60,80).

De Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:

- een korting van 0,8% op basis van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel van EUR 94,53 op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 88,33) en de laatst gerapporteerde EPRA NTA per Aedifica aandeel van EUR 77,96 op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 73,96);
- een korting van 0,7% op basis van de laatst gerapporteerde IFRS NAV per Cofinimmo Aandeel van EUR 94,47 op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 88,27) en de laatst gerapporteerde IFRS NAV per Aedifica aandeel van EUR 77,90 op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024

[84] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.
[85] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 74,00);

- een premie van 2,6% op basis van de laatst gerapporteerde EPRA NRV per Cofinimmo Aandeel van EUR 102,83 op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 96,63) en de laatst gerapporteerde EPRA NRV per Aedifica aandeel van EUR 87,58 op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 83,68); en

- een korting van 3,7% op basis van de laatst gerapporteerde EPRA NDV per Cofinimmo Aandeel van EUR 98,23 op 31 maart 2025, aangepast voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 92,03) en de laatst gerapporteerde EPRA NDV per Aedifica aandeel van EUR 78,66 op 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandeelprijs van EUR 74,76).

Concluderend, na het analyseren van verschillende waarderingsmethoden, is Aedifica ervan overtuigd dat de Impliciete Biedprijs per Cofinimmo Aandeel en de Impliciete Biedprijs Aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend een aantrekkelijke en eerlijke waardevoorstel vertegenwoordigen voor de aandeelhouders van Cofinimmo.

EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem

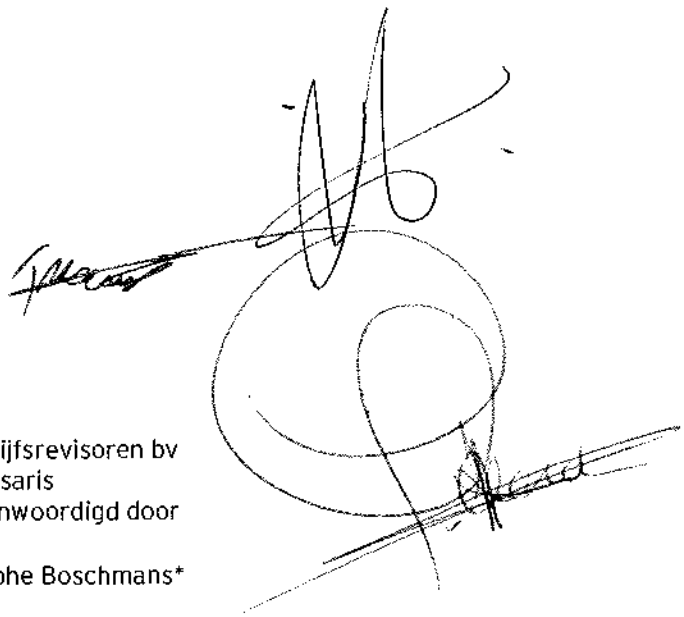
Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Shape the future with confidence

Verslag van de Commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap

Aedifica nv

inzake de kapitaalverhoging door middel van de inbreng in natura en de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van voormelde inbreng



EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een bv

4 juni 2025

Besloten Vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE 0446.334.711 - IBAN N° BE71 2100 9059 0069
* handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Inhoudstafel

Pagina

1. Opdracht 1

2. Identificatie van de verrichting 2

3. Toegekende werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng 17

4. Conclusies van de Commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap Aedifica 18

Bijlagen:

- Ontwerp van het bijzonder verslag opgesteld door het bestuursorgaan in overeenstemming met artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in dit rapport uitgedrukt in euro (EUR).

Shape the future
with confidence

1. Opdracht

Overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna « WVV »), werden wij aangesteld door het bestuursorgaan van de naamloze vennootschap Aedifica (hierna de « Vennootschap») bij opdrachtbrief van 17 april 2025 teneinde verslag uit te brengen over het verslag van het bestuursorgaan inzake de inbreng in natura.

Onze opdracht bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is (« no fairness opinion »).

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van een inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren van 26 mei 2021.

Gezien de inbreng in natura gepaard gaat met een uitgifte van aandelen, werden wij eveneens aangesteld overeenkomstig artikel 7:179 om verslag uit te brengen over de vraag of de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Shape the future
with confidence

2. Identificatie van de verrichting

2.1. Identificatie van de inbrenggenietende Vennootschap

De Vennootschap werd opgericht op 7 november 2005 bij akte verleden voor notaris Bertrand Nerincx te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 23 november 2005 onder de nummers 2005-11-23/05168051 en 2005-11-23/05168061.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 4 juli 2023 bij akte verleden voor notaris Catherine Gillardin te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 augustus 2023 onder het nummer 2023-08-21/0108113.

De zetel van de Vennootschap is gevestigd te Brussels Gewest, Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel.

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0877.248.501.

2.2. Identificatie van de inbrengers

De inbrengers zijn de aandeelhouders van Cofinimmo nv die ervoor opteren om gebruik te maken van het voorgenomen ruilbod van Aedifica nv op alle aandelen uitgegeven door Cofinimmo nv in ruil voor nieuwe aandelen van Aedifica nv. Cofinimmo nv heeft haar zetel gevestigd in het Brussels Gewest, Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe en is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0426.184.049.

2.3. Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan van de Vennootschap ontvangen op datum van 4 juni 2025, wordt er voorgesteld om het kapitaal te verhogen met een maximum bedrag van EUR 1.191.250.587,04 door een inbreng in natura. De realisatie van de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura van de Cofinimmo Aandelen (zoals hierna gedefinieerd), is onderhevig aan de realisatie van de opschortende voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 2.3 van huidig verslag en om deze reden is geen ontwerp van notariële akte beschikbaar op datum van ondertekening van huidig verslag.

Het huidige maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt EUR 1.254.742.260,03 en wordt vertegenwoordigd door 47.550.119 aandelen zonder nominale waarde, die volledig zijn volgestort. De fractiewaarde per aandeel bedraagt derhalve EUR 26,39 (om redenen van leesbaarheid afgerond tot op de eurocent).

Shape the future
with confidence

Naar aanleiding van gesprekken tussen de raden van bestuur van Aedifica enerzijds en die van Cofinimmo anderzijds ingevolge de Aankondiging en Aedifica's initiële oproeping van zijn buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 13 mei 2025 ter goedkeuring van het voorgenomen ruilbod aan een ruilverhouding van 1,16[1], is Cofinimmo's raad van bestuur akkoord gegaan om het voorgenomen ruilbod te steunen mits een ruilverhouding van 1,185 wordt toegepast.

De raad van bestuur van Aedifica erkent dat deze steun de slaagkansen van het Voorgenomen Ruilbod aanzienlijk vergroot en de integratie van Cofinimmo in Aedifica na de transactie aanzienlijk zal vergemakkelijken. Daarom heeft de raad van bestuur van Aedifica besloten de ruilverhouding aan te passen naar 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel. Deze aangepaste verhouding weerspiegelt volgens Aedifica een billijke waardeverdeling voor de aandeelhouders van beide ondernemingen. Bovendien verhoogt dit de zekerheid van aanvaarding van het Voorgenomen Ruilbod, ondersteunt het een vlotte integratie en creëert het duurzame waarde voor alle stakeholders.

Middels het gezamenlijk persbericht van 3 juni 2025 heeft (i) Aedifica het oorspronkelijke ruilverhouding van 1,16 in het kader van het Voorgenomen Ruilbod aangepast naar voorliggende ruilverhouding van 1,185, alsook de oorspronkelijk oproeping van haar buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die op 12 juni 2025 stond gepland geannuleerd om vervolgens een nieuwe buitengewone algemene vergadering op 11 juli 2025 bijeen te roepen waaraan het voorliggende, aangepaste, Voorgenomen Ruilbod met een ruilverhouding van 1,185, ter goedkeuring zal worden voorgelegd en (ii) de raad van bestuur van Cofinimmo haar steun voor voorliggend, aangepast, Voorgenomen Ruilbod uitgesproken.[2]

Beschrijving van de verrichting

Cofinimmo is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe (België) en geregistreerd bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0426.184.049 (RPR Brussel), waarvan de aandelen zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

Het kapitaal van Cofinimmo bedraagt op datum van dit verslag EUR 2.041.523.111,02 en wordt vertegenwoordigd door 38.096.217 gewone aandelen, zonder nominale waarde, die volledig zijn volgestort. De Vennootschap is voornemens om een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod door middel van omruiling uit te brengen op alle aandelen die zijn uitgegeven door Cofinimmo (met coupon nr. 41[3] e.v. aangehecht) (de "Cofinimmo Aandelen") tegen uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap (het "Voorgenomen Ruilbod").

---

[1] https://aedifica.eu/nl/transactions-2025/.

[2] https://aedifica.eu/nl/transactions-2025/.

[3] Coupon nr. 41 is de dividendcoupon die gehecht is aan het Cofinimmo Aandeel op het ogenblik waarop de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod wordt opengesteld. Coupon nr. 40, die Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend vertegenwoordigde, werd, ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo van 14 mei 2025, reeds op 19 mei 2025 van het Cofinimmo Aandeel onthecht en betaalbaar gesteld vanaf 22 mei 2025.

Shape the future
with confidence

Bijgevolg zullen alle aandeelhouders van Cofinimmo gedurende de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, die in bepaalde gevallen vrijwillig of verplicht kan/zal worden heropend (met inbegrip van, maar niet beperkt tot heropening ingevolge artikel 35 en/of artikelen 42 en 43 van het Koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gewijzigd (het "Overnamebesluit")) of zoals vereist door de van toepassing zijnde US tender offer rules onder de US Securities Exchange Act van 1934, zoals gewijzigd (de "US Exchange Act") (hierna ook "Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en)"), de mogelijkheid worden geboden om hun Cofinimmo Aandelen aan te bieden met oog op de inbreng in natura ervan in de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen die zullen worden uitgegeven door de Vennootschap.

De raad van bestuur van Aedifica nv stelt voor om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen door inbreng in natura van alle Cofinimmo Aandelen die effectief door de aandeelhouders van Cofinimmo worden aangeboden in het kader van het Voorgenomen Ruilbod tegen nieuwe aandelen uitgegeven door de Vennootschap.

In dit kader wordt eveneens verwezen naar de inhoud van de aankondiging van het voornemen om het Voorgenomen Ruilbod te doen die door de Vennootschap, in toepassing van artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, op 1 mei 2025 werd gepubliceerd (de "Aankondiging").[1]

[1] Zie https://aedifica.eu/nl/transactions-2025/.

Om de consistentie te behouden met de financiële rapportering van Cofinimmo, werd in de Aankondiging de EPRA net tangible asset value ("EPRA NTA")[1] per Cofinimmo Aandeel gebruikt zoals door Cofinimmo gecommuniceerd. Voor de berekening van de EPRA NTA per aandeel (een financiële parameter die in dit verslag wordt gebruikt om de inbrengwaarde per Cofinimmo Aandeel in het kader van het Voorgenomen Ruilbod te bepalen), evenals de IFRS NAV[2] per aandeel, de EPRA NRV[3] per aandeel en de EPRA NDV[4] per aandeel (allen financiële parameters die in dit verslag worden gebruikt om additionele context te geven aan de Ruilverhouding), houdt Cofinimmo echter geen rekening met de eigen ingekochte Cofinimmo Aandelen (18.298). Deze financiële parameters zoals door Cofinimmo gecommuniceerd, houden dus slechts rekening met 38.077.919 Cofinimmo Aandelen in plaats van het totale aantal uitstaande Cofinimmo Aandelen (38.096.217). Aangezien het Voorgenomen Ruilbod betrekking heeft op alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen, dienen de genoemde financiële parameters, wanneer gebruikt in dit verslag[5], wel rekening te houden met alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen.[6] Hierdoor wijken de waarden van de genoemde financiële parameters in dit verslag af van die gecommuniceerd door Cofinimmo, en wel als volgt:

- EPRA NTA per aandeel: EUR 94,53[7] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 94,58
- IFRS NAV per aandeel: EUR 94,47[2] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 94,52
- EPRA NRV per aandeel: EUR 102,83[2] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 102,88
- EPRA NDV per aandeel: EUR 98,23[2] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 98,28

Wanneer in dit verslag bijgevolg wordt verwezen naar deze financiële parameters "zoals door Cofinimmo gepubliceerd op 25 april 2025 in haar Q1 2025" of "per 31 maart 2025", dan worden bovenstaande gecorrigeerde waardes bedoeld[8].

De realisatie van het Voorgenomen Ruilbod, en ten gevolge daarvan de verwezenlijking van de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura van Cofinimmo Aandelen, is onderhevig aan de realisatie van de volgende opschortende voorwaarden (de "Opschortende Voorwaarden"):

- Ten gevolge van het Voorgenomen Ruilbod houdt de Vennootschap minstens 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen aan;

---

1 EPRA NTA is een algemeen erkende financiële maatstaf die openbaar wordt gemaakt door zowel de Vennootschap als Cofinimmo, in overeenstemming met de richtlijnen van de European Public Real Estate Association. Dit wordt berekend als IFRS Eigen vermogen - Hybride instrumenten die niet bijdragen aan het aandelenkapitaal toerekenbaar aan eigenaars + herwaardering van vastgoedbeleggingen (*Investment Property* (IP)) als de IAS 40-kostprijsoptie wordt gebruikt + herwaardering van langetermijnbeleggingen + herwaardering van huurovereenkomsten gehouden als financiële leases + Herwaardering van handelspanden - Uitgestelde belastingen (*deferred tax* (DT)) met betrekking tot winsten op reële waarde van IP (rules -based benadering met drie opties voor het toevoegen van een bepaald percentage van DT) - Reële waarde van financiële instrumenten - Goodwill als gevolg van uitgestelde belastingen - Goodwill volgens de IFRS-balans - Immateriële activa volgens de IFRS balans + Reële waarde van vastrentende schulden + Herwaardering van immateriële activa naar reële waarde + Belasting op overdracht van onroerend goed.

2 IFRS Net Asset Value ("IFRS NAV") betreft de nettoactiefwaarde berekend overeenkomstig IFRS.

3 De EPRA Net Reinstatement Value ("EPRA NRV") gaat ervan uit dat de vennootschap haar activa nooit zal verkopen en geeft een inschatting van het bedrag dat nodig is om het vermogen van de vennootschap terug samen te stellen.

4 De EPRA Net Disposal Value ("EPRA NDV") vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in een scenario waarin de activa worden verkocht, wat leidt tot de afwikkeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de opname van andere verplichtingen voor hun maximale bedrag, dit alles netto na belastingen.

5 Met uitzondering van de EPRA NTA per aandeel die wordt gebruikt in de context van de Opschortende Voorwaarden die immers de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel betreft zoals berekend en gecommuniceerd door Cofinimmo in haar Q1 2025 resultaten.

6 Voor alle duidelijkheid de financiële parameters zoals door Aedifica gecommuniceerd houden wel rekening met het totale aantal uitstaande Aedifica-aandelen, en een dergelijke correctie is dus niet nodig aan de zijde van Aedifica. Voor redenen van leesbaarheid van dit verslag worden deze cijfers doorheen dit verslag afgerond tot twee decimalen.

7 Voor redenen van leesbaarheid van dit verslag worden deze cijfers doorheen dit verslag afgerond tot twee decimalen.

8 Tenzij uitdrukkelijk anders gesteld.

- Er zal zich vanaf de datum van de indiening van het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA bij toepassing van artikel 5 van het Overnamebesluit en tot aan de afsluiting van de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod geen Material Adverse Change voordien, waarbij onder Material Adverse Change wordt begrepen:
  - een daling van de slotkoers van de BEL20 index[1] met meer dan 15% ten opzichte van de slotkoers van de BEL20 index op de handelsdag voorafgaand aan de datum van indiening van het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit. Indien de Vennootschap niet beslist om het Voorgenomen Ruilbod in te trekken op een moment dat de slotkoers van de BEL-20 index lager is dan dit referentiepunt en de slotkoers vervolgens opnieuw boven dit niveau stijgt, zal de Vennootschap in een later stadium deze eerdere en tijdelijke daling van de BEL-20 index niet meer kunnen inroepen. Elke beslissing van de Vennootschap om het Voorgenomen Ruilbod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de BEL-20 index tijdelijk onder het referentiepunt is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van de Vennootschap om deze voorwaarde alsnog in te roepen en het Voorgenomen Ruilbod in te trekken, indien de slotkoers van de BEL-20 index, na een heropleving, opnieuw onder het referentiepunt zou dalen; en/of
  - een daling van de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index[2] met meer dan 15% ten opzichte van de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index op de handelsdag voorafgaand aan de datum van indiening van het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit. Indien de Vennootschap niet beslist om het Voorgenomen Ruilbod in te trekken op een moment dat de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index lager is dan het referentiepunt en de slotkoers vervolgens opnieuw boven dit niveau stijgt, zal de Vennootschap in een later stadium deze eerdere en tijdelijke daling van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index niet meer kunnen inroepen. Elke beslissing van de Vennootschap om het Voorgenomen Ruilbod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index tijdelijk onder het referentiepunt is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van de Vennootschap om deze voorwaarde alsnog in te roepen en het Voorgenomen Ruilbod in te trekken, indien de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index, na een heropleving, opnieuw onder het referentiepunt zou dalen; en/of
  - het zich voordoen van een feit, gebeurtenis of omstandigheid (met inbegrip van een geval van overmacht) dat, alleen of samen met enig ander feit, gebeurtenis of omstandigheid, resulteert of redelijkerwijs zou kunnen resulteren in (in dergelijke gevallen, zoals bepaald door een onafhankelijke expert) een negatieve impact van meer dan 10% van de EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo (i.e. EPRA NTA per aandeel niet lager dan EUR 85,12, berekend in overeenstemming met de methodologie toegepast in de laatste Q1 2025 resultaten van Cofinimmo per 31 maart 2025, in vergelijking met de EPRA NTA per aandeel zoals weergegeven in de resultaten van Cofinimmo per 31 maart 2025 (zijnde EUR 94,58).
- Onvoorwaardelijke goedkeuring van de voorgenomen concentratie (in een vereenvoudigde procedure of eerste fase) door de relevante regulatoire autoriteiten, met name de Belgische, Nederlandse en Duitse mededingingsautoriteiten; en
- Het bekomen van een beslissing van de Franse autoriteiten inzake buitenlandse directe investeringen ("FDI") (i) dat het Voorgenomen Ruilbod geen aanleiding geeft tot een investering die valt binnen de reikwijdte van de relevante FDI screening wetgeving of (ii) die het Voorgenomen Ruilbod goedkeurt op grond van de relevante FDI screening wetgeving.

---

[1] De benchmark beursindex van Euronext Brussels

[2] De FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index volgt Europese beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen (REITs) en vastgoedbedrijven en biedt een diverse representatie van de vastgoedmarkt in ontwikkelde landen in Europa, zowel geografisch als naar type vastgoed.

Deze Opschortende Voorwaarden zijn bepaald in het uitsluitend voordeel van de Vennootschap, die zich in het Voorgenomen Ruilbod het recht zal voorbehouden om daarvan bij besluit van haar raad van bestuur, geheel of gedeeltelijk, afstand te doen. Ten laatste op de laatste dag van de (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod zal Aedifica bekend maken of de bovenstaande Opschortende Voorwaarden al dan niet vervuld zijn en, desgevallend, indien niet voldaan is aan enige van de hierboven vermelde Opschortende Voorwaarden, of zij daar al dan niet afstand van doet. Indien zij er op dat ogenblik afstand van doet, zal de (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod afgesloten worden en zal het Voorgenomen Ruilbod door de Vennootschap vrijwillig heropend worden, teneinde te voldoen aan de vereiste ingevolge de Amerikaanse wetgeving dat het Voorgenomen Ruilbod alsdan nog voor minstens 5 (US) werkdagen moet worden opengesteld (waarbij de vrijwillige heropening als een openstelling van de (initiële) aanvaardingsperiode wordt beschouwd voor US doeleinden), voorgaande onverminderd het recht om nog geen afstand van de Opschortende Voorwaarden te doen en het Voorgenomen Ruilbod vrijwillig te verlengen.

De voorgenomen inbreng in natura bestaat uit de Cofinimmo Aandelen die door de aandeelhouders van Cofinimmo effectief zullen worden aangeboden aan de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod (de "Inbreng").

Op heden houdt de Vennootschap geen aandelen aan in Cofinimmo. De mate waarin de Vennootschap erin zal slagen de uitgegeven Cofinimmo Aandelen te verwerven middels het Voorgenomen Ruilbod zal bijgevolg volledig afhangen van de mate waarin de aandeelhouders van Cofinimmo op het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van de eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zullen ingaan.

In totaal zullen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele daaropvolgende Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen maximum 38.096.217 Cofinimmo Aandelen door middel van inbreng in natura in de Vennootschap worden ingebracht in ruil voor maximum 45.144.018 Nieuwe Aandelen (zoals hierna gedefinieerd) uitgegeven door de Vennootschap op basis van de Ruilverhouding (zoals hierna gedefinieerd).

Enige fracties van Nieuwe Aandelen die zouden moeten worden uitgegeven op basis van de Ruilverhouding aan een bepaalde Cofinimmo aandeelhouder (i.e., een houder van Cofinimmo Aandelen die in ruil voor zijn/haar Cofinimmo Aandelen een aantal Nieuwe Aandelen zou moeten krijgen dat niet slechts uit een natuurlijk getal bestaat en dus deels uit een fractie van een Nieuw Aandeel) die op het (initiële) Voorgenomen Ruilbod dan wel op eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen ingaat (de "Fracties van Nieuwe Aandelen"), zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende Cofinimmo aandeelhouder, maar zullen, samen met enige Nieuwe Aandelen die verschuldigd zouden zijn geweest aan US Non-QIBs ingevolge hun inbreng van Cofinimmo Aandelen in het Voorgenomen Ruilbod, opgenomen worden in de Dribbling Out (of alternatief - afhankelijk van het volume - Vendor Placement) bij de afsluiting van het (initiële) aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod dan wel bij de afsluiting van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen.

De voormelde Inbreng en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging van de Vennootschap in het kader van het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zal als één geheel ter goedkeuring worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap die zal worden gehouden op of omstreeks 11 juli 2025. Aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap zal tevens worden gevraagd een delegatie te verlenen aan enige twee leden van de raad van bestuur (samen handelend) om, onder meer, bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod (zijnde bij vervulling van - dan wel verzaking aan - alle Opschortende Voorwaarden) en desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen ingaan, het aantal Cofinimmo Aandelen dat door de aandeelhouders van Cofinimmo in het kader van het Voorgenomen Ruilbod werd aangeboden, vast te stellen en aldus de verwezenlijking van de kapitaalverhoging door inbreng in natura in de Vennootschap op die basis in één of meerdere keren overeenkomstig artikel 7:186 WVV vast te stellen en uit te voeren.

Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is, maar de Vennootschap er niet is in geslaagd om tijdens het Voorgenomen Ruilbod (met inbegrip van de eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) minstens 95% van de Cofinimmo Aandelen te verwerven[1], zal het kapitaal, in toepassing van artikel 7:181 WVV, slechts verhoogd worden met het bedrag van de geplaatste inschrijvingen

De waarde per Cofinimmo Aandeel dat door de aandeelhouders van Cofinimmo zal worden ingebracht in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, werd bepaald vertrekkend vanaf de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel per 31 maart 2025 van EUR 94,53, zoals door Cofinimmo gepubliceerd op 25 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten, waarbij:

(i) Cofinimmos's brutodividend over boekjaar 2024 van EUR 6,20 per aandeel (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 40), dat ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo van 14 mei 2025, op 19 mei 2025 van het Cofinimmo Aandeel werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 22 mei 2025 ("Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend"), werd afgetrokken; en

(ii) een (aangepaste) correctie wordt toegepast ten belope van -2,85%[2] op de door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerde waardering van haar kantorenportefeuille per 31 maart 2025 (zijnde een waardering van EUR 927 miljoen), leidend tot een correctie op de door Cofinimmo laatst gerapporteerde waarde van zijn kantorenportefeuille ten belope van EUR -26,5 miljoen of, anders gezegd, een correctie van EUR -0,69[2] per Cofinimmo Aandeel. Ter rechtvaardiging van deze correctie wordt onder andere rekening gehouden met de "Enterprise Value implied discount to GAV ratios" (de "Implied GAV Discount"), die het procentuele verschil inhoudt tussen:
   - de "Market Enterprise Value" (ondernemingswaarde), zijnde de marktkapitalisatie van de relevante onderneming, plus haar bruto financiële schuld, min haar liquide middelen en kasequivalenten (inclusief verhandelbare effecten), plus haar preferente aandelen, plus haar pensioenverplichtingen, plus haar minderheidsbelangen, min haar investeringen in geassocieerde deelnemingen; en

---

[1] Indien de Vennootschap na de aanvaardingsperiode in het kader van het Voorgenomen Ruilbod ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen aanhoudt en minstens 90% van de Cofinimmo Aandelen heeft verworven die voorwerp uitmaakten van het Voorgenomen Ruilbod (aangezien het Voorgenomen Ruilbod slaat op alle Cofinimmo Aandelen die door Cofinimmo werden uitgegeven zal deze laatste voorwaarde altijd vervuld zijn in het geval de Vennootschap na de aanvaardingsperiode 95% van de Cofinimmo Aandelen bezit), heeft de Vennootschap het recht en de intentie om, overeenkomstig artikel 7:82, §1 WVV en de artikelen 42 en 43 van het Overnamebesluit, de overblijvende Cofinimmo aandeelhouders te verplichten hun Cofinimmo Aandelen te ruilen tegen de aandelen in de Vennootschap tegen de Ruilverhouding.

[2] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt het in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.

- de "GAV" ("Gross Asset Value" of bruto(vastgoed)actiefwaarde), zijnde de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de relevante onderneming, waargenomen op een steekproef van bedrijven (toegelaten tot verhandeling op geregiementeerde markten) vergelijkbaar met Cofinimmo's kantorenportefeuille.

Op basis van het voorgaande en de aanpassingen beschreven in (i) en (ii) hierboven, werd de inbrengwaarde per Cofinimmo Aandeel aldus vastgesteld op EUR 87,64[1] (de "Inbrengwaarde").

De Uitgifteprijs werd bepaald vertrekkend vanuit de EPRA NTA van de Vennootschap per 31 maart 2025 van EUR 77,86[2], zoals door de Vennootschap gepubliceerd op 29 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten, waarbij Aedifica's brudodividend over boekjaar 2024 van EUR 3,90 per aandeel (dat werd vertegenwoordigd door coupon nr. 35), dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025 ("Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend"), werd afgetrokken.[3]

Als vergoeding voor de inbreng van Cofinimmo Aandelen in haar kapitaal, zal de Vennootschap Nieuwe Aandelen uitgeven, zulks volgens de Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per ingebracht Cofinimmo Aandeel.

De EPRA NTA is een algemeen erkende financiële maatstaf die openbaar wordt gemaakt door zowel de Vennootschap als Cofinimmo, in overeenstemming met de richtlijnen van de European Public Real Estate Association. De Vennootschap beschouwt EPRA NTA als het meest gangbare en erkende waarderingsmodel voor het beoordelen van de marktwaarde van de netto activa van een vastgoedvennootschap.

Bij het evalueren van de relatieve waarde van de Vennootschap en Cofinimmo om de Ruilverhouding te bepalen, heeft de Vennootschap gekozen voor een sectorspecifieke benadering. Deze methode houdt effectief rekening met de unieke marktdynamiek en vooruitzichten van elk segment binnen de portefeuilles van Cofinimmo en de Vennootschap, met name gezondheidszorg voor beide entiteiten en kantoor- en distributienetwerken voor Cofinimmo.

De Vennootschap heeft de gerapporteerde EPRA NTA van zowel Cofinimmo als de Vennootschap voor de berekening van de Ruilverhouding als volgt aangepast:

"Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA" (dit is de totale Inbrengwaarde) is berekend door uit te gaan van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025:

(i) gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van in totaal EUR 236 miljoen; en

---

1 Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.
2 Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit verslag afgerond tot op twee decimalen.
3 Deze aftrek vormt de toepassing van de mogelijkheid daartoe voorzien in artikel 26, § 2, 2°, tweede lid GVV-Wet. De aftrek wordt toegepast omdat de algemene vergadering van de Vennootschap, gepland op 13 mei 2025, naar verwachting zal besluiten om Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 per bestaand aandeel voor het boekjaar 2024 toe te kennen. De uitbetaling van dit dividend zal naar verwachting plaatsvinden op 20 mei 2025, dus in ieder geval vóór de verwachte betalingsdatum in het kader van het Voorgenomen Ruilbod. Dientengevolge zullen de Nieuwe Aandelen slechts delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2025.

(ii) rekening houdend met een korting van 2,85%[1] die door de Vennootschap werd toegepast op de door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerde waardering van haar kantorenportefeuille per 31 maart 2025 (zijnde een waardering van EUR 927 miljoen), die de Vennootschap heeft bepaald mede op basis van de Implied GAV Discount waargenomen op de Referentiegroep voor Cofinimmo's Kantoorportefeuille, en die een correctie van EUR -26,5 miljoen op de laatst gerapporteerde kantorenportefeuille van Cofinimmo inhoudt ("Cofinimmo's GAV Aanpassing").

Op basis van het bovenstaande is in onderstaande tabel Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA uiteengezet:

	EUR miljoen
Cofinimmo's EPRA NTA per 31 maart 2025	3.601
(-) Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(236)
(-) Cofinimmo's GAV Aanpassing	(26,9)
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	3.339
(/)Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor Cofinimmo per 31 maart 2025 (EUR miljoen)	38,1
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Inbrengwaarde)	87,64

"Aedifica's Aangepaste EPRA NTA" (dit is de totale Uitgifteprijs) is berekend door uit te gaan van de laatst gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025, aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, en wordt uiteengezet in onderstaande tabel:

	EUR miljoen
Aedifica's EPRA NTA per 31 maart 2025	3.702
(-)Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(185)
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	3.517
(/)Laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor de Vennootschap per 31 maart 2025 (mm)	47,6
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Uitgifteprijs)	73,96

Vervolgens werd de Ruilverhouding vastgesteld door Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (zijnde de Inbrengwaarde) (uitgaande van 38.096.217, het laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor Cofinimmo per 31 maart 2025) te delen door Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (zijnde de Uitgifteprijs) (uitgaande van 47.550.119, het laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor de Vennootschap per 31 maart 2025).

Inbrengwaarde - Cofinimmo (EUR)	87,64
(/) Uitgifteprijs - de Vennootschap (EUR)	73,96
Ruilverhouding	1,185

[1] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit verslag wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt deze in dit verslag echter afgerond tot twee decimalen.

Shape the future
with confidence

Bij een succesvol Voorgenomen Ruilbod (zijnde bij vervulling van - dan wel verzaking aan - alle Opschortende Voorwaarden) zal het bedrag waarmee het kapitaal van de Vennootschap (desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van de aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke aanvaardingsperiode(s) op het Voorgenomen Ruilbod ingaan) zal worden verhoogd, bekomen worden door het aantal Nieuwe Aandelen te vermenigvuldigden met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen (d.i. om redenen van leesbaarheid, afgerond, EUR 26,39 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle bestaande aandelen van de Vennootschap en alle Nieuwe Aandelen zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Rekening houdend met het totaal aantal Cofinimmo Aandelen die het voorwerp uitmaken van het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, zullen er volgens voornoemde Ruilverhouding maximum 45.144.018 Nieuwe Aandelen van de Vennootschap worden uitgegeven naar aanleiding van de inbreng in natura in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen.

Het aantal effectief uit te geven Nieuw Aandelen zal afhankelijk zijn van het aantal Cofinimmo Aandelen dat tijdens de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, dan wel, ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening daarvan, tijdens bijkomende aanvaardingsperiode(s), op het Voorgenomen Ruilbod worden ingebracht.

Het verschil tussen de verhoging van het kapitaal en de totale Inbrengwaarde zal worden vermeld als een beschikbare uitgiftepremie op één of meer afzonderlijke rekeningen "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans.

Rekening houdend met:

(i) de Uitgifteprijs per Aedifica Aandeel van EUR 73,96[1];

(ii) de Ruilverhouding van 1,185;

(iii) de Opschortende Voorwaarden, en met name het daarin opgenomen minimum aantal Cofinimmo Aandelen die in het kader van het Voorgenomen Ruilbod dienen te worden ingebracht opdat deze succesvol zou zijn; en

(iv) het totaal aantal 38.096.217 Cofinimmo Aandelen die het voorwerp uitmaken van het Voorgenomen Ruilbod

[1] Voor redenen van leesbaarheid afgerond tot op twee decimalen.

zouden er, ten gevolge van de voorgenomen Inbreng en de kapitaalverhoging die voortvloeit uit een succesvol Voorgenomen Ruilbod (rekening houdend met de Opschortende Voorwaarden) met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen, minimaal 22.572.011 Nieuwe Aandelen (met een totale Uitgifteprijs van EUR 1. 669.373.590,67) en maximaal 45.144.018 Nieuwe Aandelen (met een totale Uitgifteprijs van EUR 3. 338.746.885,52) worden uitgegeven, en zal het kapitaal van de Vennootschap minimaal worden verhoogd met EUR 595.625.346,30 (naar boven tot op de eurocent afgerond) (waarbij het saldo van EUR 1. 073.748.244,37 als uitgiftepremie zal worden geboekt) en maximaal worden verhoogd met EUR 1.191.250.587,04 (naar boven tot op de eurocent afgerond) (waarbij het saldo van EUR 2.147.496.298,48 als uitgiftepremie zal worden geboekt). Na de kapitaalverhoging zal het kapitaal van de Vennootschap (exclusief uitgiftepremie) minimaal EUR 1.850.367.606,33 bedragen en minimaal worden vertegenwoordigd door 70.122.130 aandelen, en maximaal EUR 2.445.992.847,07 bedragen en maximaal worden vertegenwoordigd door 92.694.137 aandelen. Het aantal effectief uit te geven Nieuwe Aandelen zal dus afhankelijk zijn van het aantal aandeelhouders van Cofinimmo die tijdens de initiële aanvaardingsperiode van het Voorgenomen Ruilbod, dan wel, ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening daarvan, tijdens bijkomende aanvaardingsperiode(s), op het Voorgenomen Ruilbod ingaan. De kapitaalverhoging kan desgevallend dan ook in één of meerdere keren overeenkomstig artikel 7:186 WVV worden vastgesteld en uitgevoerd.

In het licht van de Belgische wetgeving inzake openbare overnamebiedingen[1], zal de raad van bestuur tevens een prospectus voorbereiden met betrekking tot het Voorgenomen Ruilbod (het "Prospectus"). Het Prospectus zal overeenkomstig artikel 5 jo artikel 6 van het Overnamebesluit bij de FSMA ter goedkeuring worden ingediend op of kort na de datum van goedkeuring van de voorgestelde Kapitaalverhoging door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap.

Overeenkomstig artikel 26, §2, 2°, eerste lid GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de Vennootschap vastgelegd op 31 maart 2025, zijnde minder dan vier maanden vóór 1 mei 2025 (d.i. de datum waarop de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit door de Vennootschap werd gepubliceerd). Voor doeleinden van het Voorgenomen Ruilbod, waarbij (i) een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap een ruilbod uitbrengt op een andere openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, en (ii) de buitengewone algemene vergadering van de bieder om goedkeuring van de Kapitaalverhoging dient te worden gevraagd, alvorens bij toepassing van artikel 5 van het Overnamebesluit een ruilbod ter kennis te geven, dient "inbrengovereenkomst" in de zin van artikel 26, §2, 2°, eerste lid GVV-Wet volgens de Vennootschap te worden gelezen als "de datum waarop de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit door de Vennootschap werd gepubliceerd".

Vervolgens wordt in artikel 26, §2, 2°, tweede lid GVV-Wet verduidelijkt dat het voor de toepassing van het eerste lid is toegestaan om van het bedrag dat aldus wordt bekomen een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

---

[1] De Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, BS 26 april 2007, zoals gewijzigd (de "Overnamewet") en het Overnamebesluit.

Artikel 26, §2 van de GVV-Wet bepaalt de minimum uitgifteprijs waaraan de Nieuwe Aandelen uitgegeven in het kader van het Voorgenomen Ruilbod dienen te voldoen (en dus impliciet ook de Ruilverhouding), waarbij voor de bepaling van één van de twee parameters wordt verwezen naar "de datum van de inbrengovereenkomst" als referentiedatum om de minimum uitgifteprijs te bepalen van de uit te geven Nieuwe Aandelen.

In het geval van een openbaar overnamebod is er strikt gezien geen "inbrengovereenkomst". Voor de doeleinden van §2 van artikel 26 van de GVV-Wet dient de openbaarmaking, overeenkomstig artikel 8, §1 Overnamebesluit (waarbij de Vennootschap de intentie heeft geuit om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen) in casu gelijkgesteld te worden met een "inbrengovereenkomst", gezien op dat moment ook de uitgifteprijs en dus Ruilverhouding vastgelegd en meegedeeld werden.

Aldus (i) is de maximale termijn van vier maanden zoals bepaald in artikel 26, §2, 3° GVV-Wet niet van toepassing in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en (ii) laat dit toe de Uitgifteprijs en Ruilverhouding die onderliggend zijn aan het Voorgenomen Ruilbod vast te leggen op het moment van openbaarmaking van het Voorgenomen Ruilbod, op basis van de op dat moment meest recente financiële informatie (naar analogie met de praktijk van de FSMA om bij verplichte overnamebiedingen toe te staan dat de gemiddelde beurskoers voorafgaand aan de Aankondiging van het Voorgenomen Ruilbod (i.e. het ogenblik van de uiting van het voornemen om het Voorgenomen Ruilbod te doen) als referentiepunt wordt gebruikt voor de toepassing van artikel 53 van het Overnamebesluit in plaats van de gemiddelde beurskoers voorafgaand aan het tijdstip waarop de biedplicht formeel juridisch op de bieder komt te rusten). Deze redenering is ook naar analogie met de situatie bij fusies en splitsingen, waar de GVV-Wet (artikel 26, §3) expliciet de datum van het verrichtingsvoorstel gelijkstelt met de datum van de inbrengovereenkomst.

Een openbaar overnamebod wordt per definitie gericht tot alle aandeelhouders van de doelvennootschap op het moment dat het overnamebod open is voor aanvaarding. Met uitzondering van BlackRock Inc, die, volgens de transparantiemelding die door Cofinimmo overeenkomstig de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen op haar website werden gepubliceerd, op 23 mei 2025 5,42% van de Cofinimmo Aandelen aanhield, is de specifieke identiteit van de overige aandeelhouders van Cofinimmo niet gekend aan Aedifica. Voor doeleinden van artikel 26, § 2, 1° GVV-Wet worden de inbrengers in dit verslag aldus geïdentificeerd als zijnde de Cofinimmo aandeelhouders die het Voorgenomen Ruilbod zullen aanvaarden, alsook desgevallend de Cofinimmo aandeelhouders wiens Cofinimmo Aandelen van rechtswege zouden overgaan op Aedifica in het kader van een eventueel Uitkoopbod volgend op het Voorgenomen Ruilbod.

De EPRA NTA van het aandeel van de Vennootschap per 31 maart 2025, zoals op 29 april 2025 gepubliceerd in de Q1 2025 resultaten van de Vennootschap, overeenkomstig artikel 26, §2, 2°, tweede lid van de GVV-Wet aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 per bestaand aandeel, bedroeg EUR 73,96, terwijl de gemiddelde slotkoers van het aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 1 mei 2025 (zijnde EUR 64,17), overeenkomstig artikel 26, §2, 2°, tweede lid van de GVV-Wet aangepast voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 per bestaand aandeel, EUR 60,27 bedroeg. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van EUR 73,96 in overeenstemming met de GVV-Wet.

Met toepassing van artikel 48 GVV-Wet dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) gehouden activa zoals bedoeld in artikel 47, §1 GVV-Wet, door de deskundige(n) te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de relevante activa en voor zover de deskundige(n) bevestig(t)(en) dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

In het kader van een ruilbod, zoals het Voorgenomen Ruilbod, is, voor doeleinde van bovenstaande, het relevante referentiepunt volgens de Vennootschap het ogenblik van de publicatie door de Vennootschap, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, van de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen en met het oog daarop tot uitgifte van de Nieuwe Aandelen over te gaan (in plaats van het ogenblik waarop Nieuwe Aandelen worden uitgegeven of de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt wordt aangevraagd).

De laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van de activa, is deze per 31 maart 2025 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 4 maanden op het ogenblik van de publicatie, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, door de Vennootschap van de intentie om het Voorgenomen Ruilbod uit te brengen en met het oog daarop tot uitgifte van de Nieuwe Aandelen over te gaan). Bijgevolg werd, in het kader van voorliggend Voorgenomen Ruilbod en de daaruit voortvloeiende mogelijke uitgifte, en toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, van nieuwe aandelen, aan de waarderingsdeskundigen van de Vennootschap gevraagd om te bevestigen dat de onderliggende assumpties van de waardering niet zijn veranderd. De waarderingsdeskundigen van de Vennootschap hebben op 2 mei 2025 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, in zoverre noodzakelijk, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de (principiële beslissing tot) uitgifte van de nieuwe aandelen.

Belang van de voorgenomen transactie

Het bestuursorgaan van de inbrenggenietende vennootschap is van oordeel dat deze inbreng in natura van belang is omwille van volgende redenen:

"Door de transactie wordt de portefeuille van Aedifica in zijn bestaande kernmarkten gecombineerd met die van Cofinimmo (België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland), wordt Aedifica's aanwezigheid in Spanje vergroot en wordt vaste voet aan de grond verkregen in Frankrijk en Italië.

Verwacht wordt dat de gecombineerde portefeuille het huurdersprofiel verder zal diversifiëren, waarbij het gewicht van de top-10 huurders zal afnemen van ongeveer 47%[1] bij de Vennootschap tot ongeveer 43%[2] in de gecombineerde groep.

De verbeterde omvang van de gecombineerde groep, met een GAV van EUR 12,1 miljard[3] en een vrij verhandelbare marktkapitalisatie die EUR 5,8 miljard[4] overstijgt, zal de strategische positionering van de groep versterken en zijn verhaal op de kapitaalmarkten verbeteren.

De aandeelhouders van de Vennootschap zullen blijven profiteren van een sterke kapitaalstructuur, onder een robuuste financiële structuur en gebalanceerd schuldenprofiel, met een potentieel pad naar een positieve kredietrating-actie door S&P.

Door de combinatie zullen de aandeelhouders van de Vennootschap profiteren van operationele synergieën, die naar verwachting zullen leiden tot een mid-single digit toename van de EPRA-winst per aandeel.

---

1 Zoals gepubliceerd door de Vennootschap op 29 april 2025 in haar Q1 2025 resultaten.
2 Gebaseerd op de gecombineerde contractuele huren van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
3 Gebaseerd op de gecombineerde gerapporteerde GAV van de Vennootschap en Cofinimmo per 31 maart 2025.
4 Gecombineerde marktkapitalisatie van de Vennootschap en Cofinimmo op basis van FactSet-gegevens op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd.

In het geval van een ratingverhoging door S&P van "BBB" naar "BBB+", zou de gecombineerde entiteit kunnen profiteren van het verkrijgen van financiering onder gunstigere voorwaarden, in het bijzonder op de obligatiemarkt. Dit zou de aandeelhouders van de Vennootschap in staat stellen hun voordeel te doen met de financiële synergieën, bijkomend op de operationele synergieën.

Tot slot zal de verwachte groei van de EPRA winst per aandeel extra ruimte creëren om toekomstige dividenduitkeringen aan de aandeelhouders van de Vennootschap te verhogen, terwijl een duurzame pay-out-ratio van de geconsolideerde EPRA winst gehandhaafd blijft."

Gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders

Met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen, heeft het bestuursorgaan de uitgifteprijs verantwoord en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omschreven in zijn verslag opgesteld overeenkomstig artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het exacte aantal Cofinimmo Aandelen dat zal worden ingebracht (en dus het aantal Nieuwe Aandelen in de Vennootschap dat in ruil zal worden uitgegeven) hangt af van de graad van aanvaarding van het Voorgenomen Ruilbod door de aandeelhouders van Cofinimmo.

Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is maar slechts het minimum aantal Cofinimmo Aandelen (d.i. 50% + 1 van de Cofinimmo Aandelen) in het kader van het Voorgenomen Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zouden worden ingebracht (onverminderd de mogelijkheid van de Vennootschap om afstand te doen van de opschortende voorwaarde inzake de minimum aanvaardingsdrempel), zullen er in totaal 22.572.011 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven. Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is en (uiteindelijk) alle Cofinimmo Aandelen in het kader van het Voorgenomen Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zouden worden ingebracht, zullen er in totaal 45.144.018 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven.

Onderstaande tabel toont, op basis van het minimale scenario (inbreng van 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen, zijnde 19.048.110 Cofinimmo Aandelen) en het maximale scenario (inbreng van 100% van de Cofinimmo Aandelen, zijnde 38.096.217 Cofinimmo Aandelen) de verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing), die een bestaande aandeelhouder van de Vennootschap die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen had, ondergaat voor wat betreft het boekjaar 2025 en volgende, indien het Voorgenomen Ruilbod (desgevallend na eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) succesvol is.

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1%
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen (minimale scenario)	0,68%
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen (maximale scenario)	0,51%

Ingevolge de aannames en vooruitzichten waarmee rekening werd gehouden om de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen te bepalen, zal de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het kader van het Voorgenomen Ruilbod, niet leiden tot een financiële verwatering ten opzichte van de nettowaarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

Shape the future
with confidence

Momenteel bedraagt de roerende voorheffing op dividenden uitgekeerd door de Vennootschap slechts 15% gezien de Vennootschap een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is die meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille in "kwalificerend" (residentieel in de Europese Economische Ruimte gelegen) "zorgvastgoed" investeert en waarbij zij zich kan beroepen op de zgn. "grandfathering" voorzien in artikel 545 van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen '92, waardoor het zorgvastgoed dat de Vennootschap aanhoudt in het Verenigd Koninkrijk onder voorwaarden nog steeds wordt beschouwd als gelegen in de Europese Economische Ruimte, tot 31 december 2025.

Zoals eerder door de Vennootschap aangegeven, zal de ratio van "kwalificerend zorgvastgoed" vanaf 1 januari 2026 onder de 80%-drempel dalen, omdat een belangrijk deel van het zorgvastgoed van Aedifica zich in het Verenigd Koninkrijk (ca. 20%) bevindt en dat vastgoed door het verstrijken per 31 december 2025 van de zgn. "grandfathering" niet meer in aanmerking zal komen als "kwalificerend zorgvastgoed".

Voor dividenden betaalbaar in 2026 zal dus niet langer het verlaagde tarief van 15% roerende voorheffing toepassing vinden maar het gewone tarief van 30%.

Indien het Voorgenomen Ruilbod succesvol is, zal dit, in het licht van de samenstelling van de portefeuille van Cofinimmo die evenmin aan die voorwaarde voldoet, niet tot gevolg hebben dat vooralsnog opnieuw meer dan 80% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Vennootschap en Cofinimmo in "kwalificerend" residentieel Europees "zorgvastgoed" aangehouden zou worden.

Het Voorgenomen Ruilbod wijzigt dus niets wat het toepasselijke tarief inzake de roerende voorheffing betreft voor dividenden betaalbaar door de Vennootschap in 2026.

Shape the future
with confidence

3. Toegekende werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng

Als vergoeding voor de inbreng van Cofinimmo Aandelen in haar kapitaal, zal de Vennootschap Nieuwe Aandelen uitgeven, zulks volgens de Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per ingebracht Cofinimmo Aandeel.

Het bestuursorgaan stelt voor om de inbreng te vergoeden voor een bedrag van maximum EUR 3.338.746.885,52 door uitgifte van maximum 45.144.018 nieuwe aandelen zonder nominale waarde.

De Nieuwe Aandelen zullen gewone aandelen zijn die worden uitgegeven door de Vennootschap en worden gecreëerd onder Belgisch recht. Zij zullen dezelfde vermogens- en lidmaatschapsrechten hebben als de reeds bestaande aandelen van de Vennootschap. Zij zullen delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2025 en zullen worden uitgegeven met coupons nr. 36[1] en volgende aangehecht. Vanaf de eigenlijke uitgifte van de Nieuwe Aandelen (verwacht midden oktober 2025 voor de initiële aanvaardingsperiode, en mogelijk ook later ingevolge eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) zullen zowel de bestaande aandelen als de Nieuwe Aandelen worden verhandeld met coupon nr. 36 en volgende aangehecht en dus dezelfde dividendrechten hebben.

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend.

[1] Coupon nr. 35 vertegenwoordigde Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025.

Shape the future
with confidence

4. Conclusies van de Commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap Aedifica

Overeenkomstig artikels 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna « WVV »), brengen wij hierna aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap Aedifica (hierna de « Vennootschap ») onze conclusies uit in het kader van onze opdracht als Commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 17 april 2025.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie « Verantwoordelijkheden van de Commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen ».

Inzake de inbreng in natura

Overeenkomstig artikel 7:197 WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het verslag van het bestuursorgaan ontvangen op datum van 4 juni 2025, onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- de beschrijving van de in te brengen bestanddelen
- de toegepaste waardering
- de daartoe aangewende methodes van waardering.

Tevens concluderen wij dat de waarden waartoe de weerhouden methoden van waardering voor de inbreng in natura leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen die in het verslag van het bestuursorgaan worden vermeld, in voorkomend geval, met verhoogd met de uitgiftepremie.

De realisatie van de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura van de Cofinimmo Aandelen, is onderhevig aan de realisatie van de opschortende voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 2.3 van huidig verslag en om deze reden is geen ontwerp van notariële akte beschikbaar op datum van ondertekening van huidig verslag.

De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 1,185 nieuwe aandelen van de Vennootschap per aandeel uitgegeven door Cofinimmo in het kader van het voorgenomen ruilbod. Bijgevolg bestaat de totale werkelijke vergoeding uit maximum 45.144.018 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde, en hangt samen met de keuze van de aandeelhouders van Cofinimmo om gebruik te maken van het voorgenomen ruilbod van Aedifica nv op alle aandelen uitgegeven door Cofinimmo in ruil voor nieuwe aandelen van Aedifica nv. Rekening houdend met de totale waarde van de inbreng, zal een bedrag van maximum EUR 1.191.250.587,04 ingeschreven worden als kapitaal (waarbij het saldo van maximaal EUR 2.147.496.298,48 als uitgiftepremie zal worden geboekt). De nieuwe aandelen, met coupon nr. 36[1] aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2025.

Inzake de uitgifte van aandelen

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan, hetgeen is opgesteld in overeenstemming met artikel 7:179 WVV, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn in al hun significante aspecten, om de algemene vergadering die over de voorgestelde verrichting moet stemmen voor te lichten.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, met inbegrip van de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is (« no fairness opinion »).

Overige aangelegenheid

Omwille van aanpassingen aan het voorgenomen ruilbod, vervangt het huidig verslag het reeds eerder getekende verslag op datum van 5 mei 2025.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de inbreng in natura

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de Vennootschap;
- de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en
- het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de uitgifte van aandelen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- de verantwoording van de uitgifteprijs; en

[1] Coupon nr. 35 vertegenwoordigde Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, dat ingevolge de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025.

Shape the future
with confidence

- de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de inbreng in natura

De Commissaris is verantwoordelijk voor:

- het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;
- het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethodes;
- de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en
- het vermelden van de werkelijke vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de uitgifte van aandelen

De Commissaris is verantwoordelijk voor:

- de beoordeling of de financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikels 7:197 en 7:179 WVV in het kader van de kapitaalverhoging van de naamloze vennootschap Aedifica door middel van een inbreng in natura en de uitgifte van nieuwe aandelen en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Brussel, 4 juni 2025

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans (Signature)
Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature)
Date: 2025.06.04 17:02:54 +02'00'

Christophe Boschmans*
Partner
*Handelend in naam van een bv

25CB00256

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT

Voor akte met repertoriumnummer 2025/2432, verleden op 11 juli 2025

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd eenentwintig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 1 op 14 juli 2025
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 14599
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE
Geregistreerd honderdvijfenzeventig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 1 op 14 juli 2025
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 3702
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger