

COFINIMMO SA/NV
Société anonyme
Société Immobilière Réglementée Publique de droit belge
Avenue de Tervueren 270
1150 Bruxelles
0426.184.049 (RPM Bruxelles)

(Cofinimmo ou la Société)

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COFINIMMO SA/NV, ÉTABLI
CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 12:25 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS,
RELATIF À LA FUSION PAR ABSORPTION ENTRE AEDIFICA SA/NV, EN QUALITÉ DE
SOCIÉTÉ ABSORBANTE, ET COFINIMMO SA/NV, EN QUALITÉ DE SOCIÉTÉ ABSORBÉE**

Chers Actionnaires,

Disclaimer

Subject to certain exceptions, this document and the information contained herein is not for general release, publication, distribution or disclosure otherwise, whether directly or indirectly, in whole or in part, in or into the United States 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.

*By voting in favour of the Merger you acknowledge and agree that you are aware that the New Shares issuable to you (a) have not been, and will not be, registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the **U.S. Securities Act**) or the securities laws of any state or other jurisdiction of the United States and are being offered and sold pursuant to an exemption from, or in a transaction not subject to, the registration requirements of the U.S. Securities Act, (b) will be "restricted securities" within the meaning of Rule 144 under the U.S. Securities Act, and (c) in the future may not be offered or sold, directly or indirectly, in the United States, other pursuant to an exemption from, or in a transaction not subject to, the registration requirements of the U.S. Securities Act. There will be no public offering of the New Shares in the United States and the New Shares have not been and will not be listed on a U.S. securities exchange or quoted on any inter-dealer quotation system in the United States and Aedifica does not intend to take any action to facilitate a market for the New Shares in the United States.*

Sous réserve de certaines exceptions, le présent document et les informations qu'il contient ne sont pas destinés à être diffusés, publiés, distribués ou communiqués au public, directement ou indirectement, en tout ou en partie, dans ou vers les États-Unis ou tout autre État ou juridiction où une telle diffusion constituerait une violation des lois de cette juridiction ou nécessiterait que des documents complémentaires soient complétés ou enregistrés, ou que des mesures additionnelles soient prises en sus des exigences du droit belge.

En votant en faveur de la Fusion, vous reconnaissez et acceptez que vous avez connaissance du fait que les Nouvelles Actions (telles que définies dans le présent Rapport de Fusion) susceptibles de vous être émises (a) n'ont pas été et ne seront pas enregistrées en vertu du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le **US Securities Act**) ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État ou d'une autre juridiction des États-Unis, et sont offertes et vendues en vertu d'une exemption ou dans le cadre d'une opération non soumise aux exigences d'enregistrement du US Securities Act, (b) seront des « restricted securities » au sens de la Rule 144 du US Securities Act, et (c) ne pourront, à l'avenir, être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux États-Unis, sauf en vertu d'une exemption ou dans le cadre d'une opération non soumise aux exigences d'enregistrement du US Securities Act. Il n'y aura pas d'offre publique des Nouvelles Actions aux États-Unis

et les Nouvelles Actions n'ont pas été et ne seront pas cotées sur une bourse de valeurs américaine ni sur un système de cotation inter-courtiers aux États-Unis, et Aedifica n'a pas l'intention de prendre de mesures visant à faciliter un marché pour les Nouvelles Actions aux États-Unis.

1. INTRODUCTION

Conformément à l'article 12:25 du Code des sociétés et des associations (le **Code des Sociétés et Associations** ou le **CSA**), nous avons l'honneur de vous faire rapport sur le projet de fusion par absorption de la Société par Aedifica SA/NV, une société anonyme dont le siège est situé Rue Belliard 40 / 11, 1040 Bruxelles, Belgique, et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0877.248.501 (RPM Bruxelles) (**Aedifica**), en qualité de société absorbante (la **Fusion**).

L'article 12:25 CSA dispose que, dans chaque société participant à une fusion, l'organe d'administration doit établir un rapport écrit et circonstancié dans lequel il (i) expose l'état du patrimoine des sociétés à fusionner et (ii) explique et justifie également, d'un point de vue juridique et économique, l'opportunité de la fusion, ses conditions, ses modalités et ses conséquences, les méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange des actions, l'importance relative qui est donnée à ces méthodes, l'évaluation à laquelle chaque méthode parvient, les difficultés éventuellement rencontrées et le rapport d'échange proposé.

Le présent rapport (le **Rapport**) doit être lu en parallèle avec le projet commun de fusion établi par Cofinimmo et Aedifica (le **Projet de Fusion**), tel que rédigé par le conseil d'administration de Cofinimmo (le **Conseil d'Administration**) et le conseil d'administration d'Aedifica, conformément aux articles 12:2 *juncto* 12:24 CSA. Le Projet de Fusion a été déposé au greffe du tribunal de l'entreprise de Bruxelles (division néerlandophone) le 29 avril 2026.

Le présent rapport doit également être lu en parallèle avec le rapport établi par KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, une société à responsabilité limitée dont le siège est situé Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, Belgique, représentée par Monsieur Jean-François Kupper, relatif au Projet de Fusion, conformément à l'article 12:26 CSA.

2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Aedifica entend absorber Cofinimmo par voie de fusion par absorption conformément aux articles 12:2, alinéa premier *juncto* 12:24 à 12:35 CSA.

Conformément à l'article 12:13 CSA, la Fusion entraîne – si elle est approuvée par les deux AGEs (telles que définies ci-après) – de plein droit et simultanément les conséquences suivantes, à compter de la Date d'Effet (telle que définie ci-après) :

- (a) l'intégralité du patrimoine de Cofinimmo – tant l'actif que le passif – est transférée de plein droit à Aedifica, qui se substitue automatiquement (et sous réserve des exceptions limitées pour lesquelles des formalités de transfert particulières sont requises) dans tous les droits et obligations de Cofinimmo ;
- (b) les actionnaires de Cofinimmo (autres qu'Aedifica et Cofinimmo elle-même au titre de la détention d'actions propres), ci-après les **Actionnaires Cofinimmo** (et les actions Cofinimmo concernées les **Actions Cofinimmo**), deviennent actionnaires d'Aedifica ; et
- (c) Cofinimmo cesse d'exister.

Le présent Rapport sera soumis à l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo (l'**AGE Cofinimmo**) et à l'assemblée générale extraordinaire d'Aedifica (l'**AGE Aedifica**, et conjointement avec l'AGE Cofinimmo, les **AGEs** ou chacune individuellement une **AGE**). À ce jour, le conseil d'administration d'Aedifica a l'intention

de convoquer l'AGE d'Aedifica le ou vers le 12 juin 2026, avec, le cas échéant, une assemblée de carence le ou vers le 30 juin 2026, et le conseil d'administration de Cofinimmo a l'intention de convoquer l'AGE de Cofinimmo le ou vers le 30 juin 2026.

Lorsque le présent Rapport fait référence à la **Date d'Effet**, il désigne la réalisation juridique de la Fusion (avec tous les effets décrits ci-dessus). La Date d'Effet sera déterminée par décision des AGEs (et aura donc lieu en tout état de cause après la dernière AGE) conformément à l'article 12:32 du CSA.

Si les AGEs sont effectivement convoquées aux dates susmentionnées et décident d'approuver la Fusion, la Date d'Effet aura lieu à 00h00 (heure belge), c'est-à-dire au début de la journée, le 1er juillet 2026. Si les AGEs devaient être convoquées à d'autres dates et décider de la Fusion, les conseils d'administration proposeront la Date d'Effet dans la convocation de ces AGEs.

Comme exposé plus avant dans le présent Rapport, la Fusion constitue l'aboutissement de la combinaison projetée entre Aedifica et Cofinimmo, à la suite de l'offre publique d'échange portant sur l'ensemble des actions de Cofinimmo lancée par Aedifica et définitivement clôturée le 2 mars 2026 (**l'Offre d'Échange**).

Conformément à l'article 7:97 CSA (procédure relative aux opérations avec parties liées), le Projet de Fusion – et, par extension, la Fusion – a été soumis, avant son approbation par le Conseil d'Administration, à un comité de trois administrateurs indépendants de Cofinimmo. Après analyse et délibération, ce comité a émis un avis favorable sur le Projet de Fusion (et la Fusion). Le conseil d'administration de Cofinimmo suit cet avis et ne s'en écarte pas.

3. ÉTAT DU PATRIMOINE DES SOCIÉTÉS À FUSIONNER

3.1 État du patrimoine d'Aedifica

Pour l'état du patrimoine d'Aedifica, il est renvoyé à ses chiffres les plus récemment publiés à la date du présent Rapport, au 31 décembre 2025, tels qu'inclus dans son rapport financier annuel relatif à l'exercice 2025, et disponibles sur son site internet (<https://aedifica.eu/fr/investisseurs/rapports-presentations/>) (le **RFA 2025 d'Aedifica**). Sur la base du RFA 2025 d'Aedifica (consolidé) :

- Les revenus locatifs nets se sont élevés à 360.501 EUR (en milliers) ;
- Le résultat EPRA s'est élevé à 244.783 EUR (en milliers) ;
- Le résultat EPRA par action s'est élevé à 5,15 EUR ;
- L'EPRA *Loan-to-value (LTV)* s'est élevé à 39,7 % ;
- L'EPRA *Net Tangible Assets (NTA)* se sont élevés à 3.728.066 EUR (en milliers) ;
- L'EPRA *Net Tangible Assets (NTA)* par action se sont élevés à 78,40 EUR ;
- Les immeubles de placement, en ce compris les actifs classés comme détenus en vue de la vente, se sont élevés à 6.285.221 EUR (en milliers) ;
- La trésorerie et les équivalents de trésorerie se sont élevés à 21.952 EUR (en milliers) ;
- Les dettes financières à long terme se sont élevées à 1.933.720 EUR (en milliers) ;
- Les dettes financières à court terme se sont élevées à 551.287 EUR (en milliers).

3.2 État du patrimoine de Cofinimmo

Pour l'état du patrimoine de Cofinimmo, il est renvoyé à ses chiffres publiés au 31 mars 2026, tels qu'inclus dans le communiqué de presse de la Société *de dato* 22 avril 2026, et disponibles sur son site internet (<https://www.cofinimmo.com/actualites-media/communiques-de-presse/>) (le **RFT Q1 2026 de Cofinimmo**). Sur cette base, le patrimoine de Cofinimmo peut être présenté comme suit (consolidé) :

- Les revenus locatifs nets se sont élevés à 87.313 EUR (en milliers) ;
- Le résultat EPRA s'est élevé à 62.129 EUR (en milliers) ;
- Le résultat EPRA par action s'est élevé à 1,63 EUR par action ;
- L'EPRA *Loan-to-value (LTV)* s'est élevé à 40,9 % ;
- L'EPRA *Net Tangible Assets (NTA)* par action s'est élevé à 93,98 EUR ;
- Les immeubles de placement, en ce compris les actifs classés comme détenus en vue de la vente, se sont élevés à 6.068.384 EUR (en milliers) ;
- La trésorerie et les équivalents de trésorerie se sont élevés à 24.863 EUR (en milliers) ;
- Les dettes financières à long terme se sont élevées à 1.599.325 EUR (en milliers) ;
- Les dettes financières à court terme se sont élevées à 927.185 EUR (en milliers).

Le patrimoine consolidé de Cofinimmo concerne principalement le patrimoine immobilier qu'elle détient (le **Portefeuille Immobilier de Cofinimmo**). Le Portefeuille Immobilier de Cofinimmo comprend, tel que décrit le plus récemment à la date du présent Rapport et plus en détail dans le rapport financier annuel de Cofinimmo relatif à l'exercice 2025, tel que mis à jour par le RFT Q1 2026 de Cofinimmo, tous deux disponibles sur son site internet (<https://www.cofinimmo.com/actualites-media/communiques-de-presse/>), les éléments suivants :

- à concurrence de 76,9 %, un portefeuille d'immobilier de santé, initialement limité aux maisons de repos et de soins, et étendu au fil du temps à d'autres types d'immobilier, tels que les centres de soins de première ligne, les cliniques spécialisées, les cliniques de réhabilitation, les cliniques psychiatriques, etc., répartis géographiquement sur neuf pays européens, à savoir la Belgique, la France, les Pays-Bas, l'Allemagne, l'Espagne, la Finlande, l'Irlande, l'Italie et le Royaume-Uni ;
- à concurrence de 15,2 %, un portefeuille de bureaux, situé en Belgique et principalement implanté dans le Central Business District bruxellois ; et
- à concurrence de 7,8 %, un réseau de distribution (cafés et restaurants), situé en Belgique et aux Pays-Bas.

Les principales modifications intervenues depuis lors concernant le Portefeuille Immobilier de Cofinimmo ont été communiquées par Cofinimmo au moyen de communiqués de presse disponibles sur le site internet de la Société (<https://www.cofinimmo.com/actualites-media/communiques-de-presse/>).

4. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION, D'UN POINT DE VUE JURIDIQUE ET ÉCONOMIQUE

4.1 Opportunité de la Fusion

Le contexte plus large de l'opération est l'intention d'Aedifica et de la Société de créer l'un des principaux REIT spécialisé dans le secteur de la santé en Europe en regroupant les activités des deux sociétés au sein d'une entité combinée.

Comme exposé dans le prospectus relatif à l'Offre d'Échange (le **Prospectus**), Aedifica avait l'intention, à l'issue de l'Offre d'Échange et en vue de réaliser de manière durable les synergies opérationnelles et financières de la combinaison entre Aedifica et Cofinimmo, de procéder à une intégration juridique de Cofinimmo au sein d'Aedifica.

La Fusion interviendrait ainsi comme l'aboutissement de la combinaison projetée entre Aedifica et Cofinimmo, à la suite de l'Offre d'Échange, et son opportunité s'inscrit donc dans le prolongement de l'Offre d'Échange. Pour un exposé plus détaillé concernant l'opportunité de la Fusion, il est dès lors renvoyé au Prospectus, et notamment à ses sections 7.2.2 « Objectifs de l'Offrant », 7.2.4 « Intentions de l'Offrant » et 7.2.5 « Avantages de l'opération pour la Société Cible et ses actionnaires ».

L'ensemble de la documentation relative à l'Offre d'Échange, en ce compris le Prospectus, est disponible sur le site internet d'Aedifica (<https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/>).

4.2 Conditions et modalités selon lesquelles la Fusion sera réalisée

La proposition de réalisation de la Fusion sera soumise, lors des AGEs, à l'approbation des actionnaires d'Aedifica et de Cofinimmo respectivement.

(a) Traitement comptable de la Fusion

La Fusion entre en vigueur, indépendamment de la date à laquelle les AGEs décideront finalement de la Fusion, à des fins comptables et fiscales le 1er juillet 2026 à 00:00 heure (heure belge), c'est-à-dire au début de la journée.

Si cette date devait différer de la Date d'Effet, les opérations effectuées par Cofinimmo au cours de la période antérieure à la Date d'Effet seront, en conséquence, considérées comme étant effectuées, sur le plan comptable et fiscal, au nom et pour le compte d'Aedifica.

(b) Apport des Actions Cofinimmo.

L'apport des Actions Cofinimmo dans le cadre de la Fusion sera rémunéré par Aedifica par l'émission de nouvelles actions, sans valeur nominale (les **Nouvelles Actions**), l'apport d'une action Cofinimmo donnant droit à 1,1784 Nouvelles Actions (le **Rapport d'Échange de Fusion**), tel que précisé ci-dessous.

Les fractions de Nouvelles Actions qui, sur base du Rapport d'Échange de Fusion, seraient dues dans le cadre de la Fusion à certains actionnaires de Cofinimmo (c'est-à-dire les Actionnaires Cofinimmo qui, en échange de leurs Actions Cofinimmo, ont droit à un nombre de Nouvelles Actions ne consistant pas exclusivement en un nombre entier et constituant donc partiellement une fraction de Nouvelle Action (les **Fractions de Nouvelles Actions**)), ne seront pas livrées en tant que telles à l'actionnaire Cofinimmo concerné. Ces Fractions de Nouvelles Actions seront, dans la mesure du possible, regroupées en Nouvelles Actions entières et seront ensuite, au nom et pour le compte de chaque actionnaire Cofinimmo concerné, selon les modalités exposées à la section 2.2.2 du Projet de Fusion, vendues par Aedifica via BNP Paribas Fortis (le **BNP Dribbling Out**, le produit net y afférent étant le **Produit BNP**, ces deux termes étant définis dans le Projet de Fusion) ou par

l'intermédiaire financier auprès duquel l'actionnaire Cofinimmo détenait ses Actions Cofinimmo (en ce compris, le cas échéant, BNP Paribas Fortis, l'**Intermédiaire Financier**, le **FI Dribbling Out**, le produit net y afférent étant le **Produit FI**, ces termes étant définis dans le Projet de Fusion), et le produit en sera versé à l'Actionnaire Cofinimmo concerné.

Par le biais de la vente par Aedifica d'un nombre limité d'actions Cofinimmo avant la Fusion, Aedifica veillera à ce que le nombre d'Actions Cofinimmo concernées par la Fusion conduise, par application du Rapport d'Échange de Fusion, à un nombre entier de Nouvelles Actions. Aedifica veillera ainsi à ce qu'aucune Fraction de Nouvelle Action ne soit perdue.

Aedifica émettra les Nouvelles Actions à la Date d'Effet (la **Date de Paiement**). À la Date de Paiement, les Actionnaires Cofinimmo deviendront propriétaires de ces Nouvelles Actions, et les Actions Cofinimmo cesseront d'exister de plein droit.

La livraison :

- des Nouvelles Actions (entières) aux Actionnaires Cofinimmo interviendra dans les meilleurs délais raisonnablement possibles à la suite de la Date de Paiement ;
- en numéraire (en euros) de la part pertinente du Produit BNP aux actionnaires Cofinimmo concernés interviendra dans les meilleurs délais raisonnablement possibles après la clôture du BNP Dribbling Out ;
- en numéraire de la part pertinente du Produit FI sera effectuée par l'Intermédiaire Financier concerné conformément à l'arrangement habituel (en ce compris en ce qui concerne les éventuels frais) que les actionnaires Cofinimmo concernés ont avec l'Intermédiaire Financier ;

selon les modalités exposées à la section 2.3 du Projet de Fusion.

Les Nouvelles Actions seront des actions ordinaires, émises sous le droit belge, conférant les mêmes droits et obligations que les actions Aedifica existantes, et portant le même code ISIN : BE0003851681. ¹Elles seront, dès leur émission (soit à la Date de Paiement), entièrement fongibles avec les actions Aedifica existantes et participeront aux résultats d'Aedifica à compter du 1er janvier 2026, et seront émises avec le coupon n° 37 et suivants attachés.

(c) Dispositions fiscales

La Fusion satisfait aux exigences de l'article 117 du Code des droits d'enregistrement et de l'article 2.9.1.0.3. du Codex flamand de la fiscalité.

Étant donné que la Fusion intervient entre membres d'une unité TVA existante, elle est considérée comme se situant en dehors du champ d'application de la TVA.

La Fusion relève en outre du régime de neutralité fiscale prévu à l'article 211, §1er, alinéas 1er, 4 et 6 du Code des impôts sur les revenus 1992, dans la mesure où seules des sociétés immobilières réglementées participeront à la Fusion, et que celle-ci n'a pas comme objectif principal ou comme l'un de ses objectifs principaux la fraude ou l'évasion fiscales au sens de l'article 183bis du Code des impôts sur les revenus 1992.

¹ Le coupon n° 37 représente le droit aux dividendes des actions Aedifica (à savoir les actions Aedifica existantes et les Nouvelles Actions) au titre de l'exercice 2026.

4.3 Conséquences de la Fusion

À la suite de la Fusion, l'intégralité du patrimoine de Cofinimmo, tel que mentionné ci-dessus, sera transférée à Aedifica.

La Fusion par absorption de Cofinimmo par Aedifica sera opposable aux tiers à compter de la publication au Moniteur belge des actes notariés des AGEs respectives de Cofinimmo et d'Aedifica décidant de la Fusion. Afin de pouvoir opposer aux tiers le transfert des droits et obligations relatifs au Portefeuille Immobilier de Cofinimmo, les procès-verbaux (authentiques) des AGEs ayant décidé de la Fusion devront être transcrits au Registre Hypothécaire compétent.

Pour les conséquences de la Fusion sur les droits patrimoniaux et sociaux des actionnaires existants d'Aedifica, il est renvoyé à la section 3.1.4 du Projet de Fusion.

4.4 Rapport d'échange proposé

Conformément à la méthode de détermination de la valorisation contractuellement fixée dans le *Relationship Agreement* conclu entre Aedifica et Cofinimmo le 27 janvier 2026 (le **Relationship Agreement**)² et également communiquée dans le Prospectus³⁴, le Rapport d'Échange de Fusion a été fixé à exactement 1,1784⁵; une action Cofinimmo donne droit à 1,1784 Nouvelles Actions.

Conformément aux paramètres prévus à l'article 26, §2, alinéa 1er, 2^o, premier paragraphe, a), de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la **Loi SIR**), et sur la base des chiffres d'Aedifica au 31 décembre 2025, tels qu'inclus dans le RFA 2025 d'Aedifica, le prix d'émission par Nouvelle Action est fixé par Aedifica à 73,05 EUR⁶ (le **Prix d'Émission de Fusion**).

Ce Prix d'Émission de Fusion correspond, comme exposé dans le rapport spécial établi par Aedifica et le Projet de Fusion, à la valeur nette par action Aedifica au 31 décembre 2025 de 77,05 EUR⁷, corrigée du dividende brut d'Aedifica relatif à l'exercice 2025 non encore distribué, soit 4,00 EUR par action. Voir également la section 3.1 du Projet de Fusion concernant la vérification de la conformité du Prix d'Émission de Fusion aux dispositions de l'article 26, §2 de la Loi SIR.

Compte tenu du Rapport d'Échange de Fusion et du Prix d'Émission de Fusion mentionnés ci-dessus, la valeur d'apport d'une action Cofinimmo est ainsi fixée à 86,08 EUR⁸ (la **Valeur d'Apport de Fusion**), soit le Rapport d'Échange de Fusion multiplié par le Prix d'Émission exact.

4.5 Méthodes de détermination du rapport d'échange pour la Fusion, importance relative attribuée à chaque méthode, et évaluation à laquelle chaque méthode aboutit

(a) Principe

² Pour le contenu du Relationship Agreement (disponible uniquement en anglais), il est renvoyé au site internet d'Aedifica (<https://aedifica.eu/nl/ruilbod/>) et de Cofinimmo (<https://www.cofinimmo.com/transactie-cofinimmo-aedifica/>) où il est intégralement disponible.

³ Voir la section 7.2.4.1. juncto la section 7.3.3 du Prospectus, qui demeure disponible sur le site internet d'Aedifica (<https://aedifica.eu/nl/ruilbod/>) et de Cofinimmo (<https://www.cofinimmo.com/transactie-cofinimmo-aedifica/>).

⁴ À savoir le rapport d'échange appliqué dans le cadre de l'Offre d'Échange, en tenant compte, à la date du présent Rapport, des dividendes bruts encore à distribuer au titre de l'exercice 2025 tant par Aedifica que par Cofinimmo (c'est-à-dire qu'ils en sont déduits).

⁵ Le Rapport d'Échange de Fusion a en tout état de cause été arrondi à 4 décimales. Pour les besoins des calculs mentionnés dans le présent Rapport de Fusion, ce nombre, arrondi à 4 décimales, est utilisé.

⁶ Pour les besoins des calculs mentionnés dans le présent Projet de Fusion, le chiffre exact est utilisé. Pour des raisons de lisibilité, il est toutefois arrondi à deux décimales dans le présent Projet de Fusion.

⁷ Pour les besoins des calculs mentionnés dans le présent Projet de Fusion, le chiffre exact est utilisé. Pour des raisons de lisibilité, il est toutefois arrondi à deux décimales dans le présent Projet de Fusion.

⁸ Pour les besoins des calculs mentionnés dans le présent Projet de Fusion, le chiffre exact est utilisé. Pour des raisons de lisibilité, il est toutefois arrondi à deux décimales dans le présent Projet de Fusion.

Ainsi que convenu dans le Relationship Agreement, le Rapport d'Échange de Fusion a été fixé sur la base du rapport d'échange utilisé par Aedifica dans le cadre de l'Offre d'Échange (*i.e.* 1,185 actions Aedifica pour 1 action Cofinimmo) (le **Rapport d'Échange de l'Offre d'Échange**), un ajustement étant ensuite appliqué, également en application du Relationship Agreement, afin de tenir compte des dividendes relatifs à l'exercice 2025 que Cofinimmo et Aedifica distribueront lors de leurs assemblées générales ordinaires respectives, conformément à la formule suivante : « *Rapport d'Échange Ajusté = (Valeur d'Apport - distribution brute distribuée par Cofinimmo) / (Prix d'Émission - distribution brute distribuée par Aedifica).* »

Conformément au Relationship Agreement, le Rapport d'Échange de Fusion a été établi chiffres à l'appui comme suit :

Rapport d'Échange de Fusion

$$\begin{aligned}
 &= \frac{(\text{valeur d'apport action Cofinimmo à l'Offre d'Échange} - \text{dividende brut Cofinimmo 2025})}{(\text{prix d'émission action nouvel Aedifica à l'Offre d'Échange} - \text{dividende brut Aedifica 2025})} \\
 &= \frac{(\text{€}87,64 - \text{€}5,20)}{(\text{€}73,96 - \text{€}4,00)} \\
 &= \frac{\text{€}82,44}{\text{€}69,96} \\
 &= 1,1784 \text{ (arrondi à 4 chiffres après la virgule)}
 \end{aligned}$$

Compte tenu de la nature de l'opération et de ce qui a été convenu dans le Relationship Agreement, la méthode utilisée pour déterminer le Rapport d'Échange de Fusion a été considérée comme la seule méthode appropriée pour fixer le Rapport d'Échange de Fusion en l'espèce.

(b) Description du Rapport d'Échange de l'Offre d'Échange et du cadre de valorisation sous-jacent

Comme exposé plus en détail dans le mémoire en réponse (le **Mémoire en Réponse**)⁹ établi par le Conseil d'Administration dans le cadre de l'Offre d'Échange, Aedifica a, dans le cadre de la détermination du Rapport d'Échange de l'Offre d'Échange, recouru aux méthodes d'évaluation suivantes :

- l'« *Analyse EPRA NTA Ajustée* », en tant que méthode d'évaluation principale ;
- l'« *Analyse Discounted Cash Flow* », en tant que méthode d'évaluation afin d'étayer et d'obtenir un point de comparaison ;

Dans le prospectus, ces analyses étaient fondées sur le Groupe de Référence du Portefeuille de Bureaux de Cofinimmo (composé de Merlin Properties, Icade, Fabège, CPI Europe, NSI et CA Immo), le Groupe de Référence Réseaux de Distribution de Cofinimmo (composé de CTP et LondonMetric), le Groupe de Référence des Infrastructures Sociales de Cofinimmo (composé d'Aedifica, Care REIT, Care Property, Assura, PHP, Target, Intea et PPI), et le Groupe de Référence des Infrastructures sociales d'Aedifica (composé de Cofinimmo, Care REIT, Care Property, Assura, PHP, Target, Intea et PPI).

⁹ Pour le contenu du Mémoire en Réponse, il est renvoyé au site internet de Cofinimmo (<https://www.cofinimmo.com/transactie-cofinimmo-aedifica/>) où il est intégralement disponible.

Dans le Mémoire en Réponse, des points de référence complémentaires ont été fournis sur la base du Groupe de Référence Alternatif de Bureaux (composé de Merlin Properties, Icade, Fabège, CPI Europe, NSI, CA Immo, Gecina, Colonial et Derwent London), du Groupe de Référence Réseaux de Distribution de Cofinimmo (composé de CTP et LondonMetric) et du Groupe de Référence Alternatif des Soins de Santé (Assura, Care REIT, Care Property, PHP et Target).

En outre, Aedifica a, dans le cadre de la détermination du Rapport d'Échange de l'Offre d'Échange, recouru aux points de référence suivants pour mettre en perspective le Rapport d'Échange de l'Offre d'Échange :

- *« Performances historiques du cours de l'action » ;*
- *« EPRA NTA ajusté du Dividende Brut 2024 distribué par Cofinimmo, respectivement Aedifica, tel que rapporté au 31 mars 2025 » ;*
- *« IFRS NAV ajusté du Dividende Brut 2024 distribué par Cofinimmo, respectivement Aedifica, tel que rapporté au 31 mars 2025 » ;*
- *« EPRA NRV ajusté du Dividende Brut 2024 distribué par Cofinimmo, respectivement Aedifica, tel que rapporté au 31 mars 2025 » ;*
- *« EPRA NDV ajusté du Dividende Brut 2024 distribué par Cofinimmo, respectivement Aedifica, tel que rapporté au 31 mars 2025 » ; et*
- *« Analyse des objectifs de cours des analystes financiers ».*

4.6 Difficultés éventuelles dans la détermination du Rapport d'Échange de Fusion

Aucune difficulté n'a été rencontrée dans la détermination du Rapport d'Échange de Fusion.

5. CONCLUSION

Au vu des considérations juridiques, économiques et financières précitées, le Conseil d'Administration estime que la Fusion proposée est dans l'intérêt de Cofinimmo, et les actionnaires sont dès lors invités à approuver la Fusion proposée.

SIGNATURES

Signé le 28 avril 2026 _____.

Au nom de Cofinimmo SA/NV

Nom : Jean Hilgers
Fonction : Président du Conseil d'Administration

Nom : Jean-Pierre Hanin
Fonction : Administrateur Délégué