

Brussel, 13.05.2025, voor onmiddellijke verspreiding
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE - VOORWETENSCHAP

In navolging van het persbericht van Cofinimmo van 9 mei 2025 hebben Cofinimmo en Aedifica gesprekken gevoerd over een mogelijke bedrijfscombinatie. Hoewel Cofinimmo de voordelen van een dergelijke combinatie erkent, kon tot op heden geen overeenstemming worden bereikt over de voorwaarden.

1. Cofinimmo's sterke track record en veelbelovende vooruitzichten

De afgelopen jaren hebben de teams van Cofinimmo een ongeëvenaarde transformatie van de portefeuille doorgevoerd, die het mogelijk maakte voor de Groep om uit te breiden naar negen Europese landen, een sleutelrol te spelen in de uitbreiding en vernieuwing van zorginfrastructuur en een hoogwaardige zorgvastgoedportefeuille op te bouwen rond care centres, cure centres en eerstelijnszorgcentra.

Haar hoogwaardige vastgoedportefeuille wordt versterkt door een robuuste en gediversifieerde huurdersbasis, met consequent hoge bezettingsgraden in zijn panden—99,4% voor zorgvastgoed en 93,8% voor kantoren. Bovendien profiteert het van een lange gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten en een diversificatie binnen de zorgsegmenten. De vennootschap is goed gepositioneerd om verdere waarde te leveren op een zelfstandige basis door selectieve investeringen in zorgvastgoed, een voortdurende rotatie en optimalisatie van het portfolio, en een verdergezet ambitieus energie-efficiëntieprogramma dat is afgestemd op de best practices qua duurzaamheid.

Cofinimmo presenteert overtuigende ontwikkelings- en financiële vooruitzichten voor 2025, waaronder een dividend van 5,20 EUR per aandeel, wat een pay-out ratio van 84% weerspiegelt, en ongeveer 180 miljoen EUR aan opleveringen van projectontwikkelingen, ondersteund door een aantrekkelijke gemiddelde rentevoet van circa 1,5%. Verder kijkend na 2025 streeft Cofinimmo naar verdere groei in het zorgsegment, terwijl het haar engagement voor duurzaamheid versterkt, met als doel een vermindering van de energie-intensiteit van haar portfolio met 30% tegen 2030 (in vergelijking met 2017).

De kantoren en de distributienetwerken van Cofinimmo bieden veel mogelijkheden voor kapitaalrotatie, hetgeen potentiële aandeelhouderswaarde via de herinvestering in nieuwe zorgactiva, betalingen aan de aandeelhouders of aflossing van de schuld mogelijk maakt.

2. Op weg naar het creëren van de toonaangevende Europese Healthcare REIT

Een strategische fit tussen twee complementaire leiders

Cofinimmo is van mening dat er een sterke strategische redenering is voor een bedrijfscombinatie met Aedifica. Cofinimmo en Aedifica hebben complementaire geografische voetafdrukken en een afgestemde strategische focus op zorg, evenals portfolio's van vergelijkbare omvang, winstprofielen en kapitaalstructuren.

Brussel, 13.05.2025, voor onmiddellijke verspreiding
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE - VOORWETENSCHAP

Cofinimmo erkent dat een combinatie een toonaangevende pan-Europese Healthcare REIT zou creëren met verbeterde schaal, verbrede reikwijdte en meer gespreide diversificatie:

- Referentie Healthcare REIT in Europa met een gezamenlijke accurate marktkennis, wat een naadloze integratie en operationele efficiëntie mogelijk maakt
- Complementaire geografische dekking in heel Europa en in verschillende zorgsegmenten, met een groter bereik en een verbeterde diversificatie
- Versterkt kredietprofiel met uitzicht op een stevigere positie op de financieringsmarkten en goedkopere financieringskosten
- Robuuste capital market story en verbeterde free float, waardoor het bedrijf tot de top 10 van beursgenoteerde Europese REIT's zou behoren
- Potentieel voor efficiëntieverbeteringen in de bedrijfskosten door een combinatie van best practices en synergieën
- Grotere portefeuille die strategische vernieuwing en focus op duurzame investeringen mogelijk maakt

Een efficiënte combinatie, die synergiën en uitvoeringszekerheid maximaliseert

Cofinimmo beoordeelt de voordelen van een bedrijfscombinatie met Aedifica, waarbij de nadruk ligt op de voordelen voor beide aandeelhoudersgroepen. Om de synergiën en de uitvoeringszekerheid te maximaliseren, moet de combinatie worden gestructureerd als een evenwichtige en effectieve "fusie van gelijken".

Een dergelijke "fusie van gelijken" vereist:

- Financiële voorwaarden die een verhoging van de EPRA EPS voor beide aandeelhoudersgroepen mogelijk maken
- Maximale transactiezekerheid door volledige samenwerking en efficiënte integratie
- Het stellen van de voorwaarden voor een naadloze uitvoering en focus op toekomstige groei

De door Aedifica voorgestelde voorwaarden onderwaarden Cofinimmo

Het niet-bindende ruilaanbod dat Aedifica op 1 mei 2025 heeft voorgesteld, voorziet in een ruilverhouding van 1,16 nieuwe aandelen Aedifica per aandeel Cofinimmo, wat een ongunstige behandeling van de aandeelhouders van Cofinimmo inhoudt.

Op basis van de respectievelijke prognoses van elke vennootschap op het einde van het eerste kwartaal van 2025, impliceert het ruilaanbod van 1,16x een verwatering van de EPRA EPS 2025E van -3,2%¹ (-0,20 EUR per aandeel) voor de aandeelhouders van Cofinimmo, terwijl het een onmiddellijke waardestijging van +3,2%² voor de aandeelhouders van Aedifica oplevert. Dit wijst op een duidelijk onevenwicht in de waardeverdeling, nog afgezien van mogelijke synergiën. Dergelijke synergiën zouden ten goede komen aan beide groepen aandeelhouders, afhankelijk van hun respectieve pro forma aandeelhouderschap.

¹ Vóór synergiën. Stemt overeen met Aedifica's pro-forma EPRA EPS van 5,17 EUR vermenigvuldigd met de ruilverhouding van 1.16x.

² Vóór synergiën. Gebaseerd op 474 miljoen EUR pro-forma 2025E EPRA Earnings – wat overeenkomt met de som van 6,20 EUR per aandeel in de guidance van Cofinimmo en 5,01 EUR per aandeel van Aedifica vermenigvuldigd met hun respectievelijke aantal aandelen vóór het bod – gedeeld door 91,7 miljoen pro-forma Aedifica aandelen.

Brussel, 13.05.2025, voor onmiddellijke verspreiding
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE - VOORWETENSCHAP

Het bod van Aedifica in aandelen levert een effectieve premie van slechts 10,8%³ op voor de aandeelhouders van Cofinimmo. Aangezien het om een non-cash bod gaat, komt de effectieve premie overeen met de stijging van het belang van de aandeelhouders van Cofinimmo in de gecombineerde marktkapitalisatie ten opzichte van de marktkapitalisatie van Cofinimmo als zelfstandige vennootschap.

3. Besluit

Cofinimmo ondersteunt de strategische redenering voor een bedrijfscombinatie met Aedifica.

De nieuwe economische entiteit die uit de bedrijfscombinatie voortkomt, moet in staat zijn om zo snel mogelijk waarde te creëren en aanzienlijke synergiën te realiseren.

Om dit te bereiken is een transactie nodig die voor beide bedrijven en hun aandeelhouders voordelig is, evenals een op samenwerking gerichte aanpak.

Een ruilverhouding van 1,21x zou een evenwichtig effect hebben op de aandeelhouders van beide vennootschappen, alvorens rekening te houden met synergiën, en zou aldus een solide basis leggen voor een succesvolle bedrijfscombinatie.

Cofinimmo streeft naar transparantie en zal later vandaag een presentatie voor beleggers op haar website publiceren.

Bepaalde bedragen in dit document werden afgerond.

Dit persbericht bevat toekomstgerichte verklaringen, gebaseerd op de plannen, schattingen en prognoses van de Vennootschap, alsook op haar redelijke verwachtingen met betrekking tot externe gebeurtenissen en factoren, en vormen geen garantie voor toekomstige resultaten. Toekomstgerichte verklaringen zijn van nature onderhevig aan risico's, onzekerheden, veronderstellingen en andere factoren, waarvan velen buiten de controle van de Vennootschap vallen en moeilijk te voorspellen zijn, en kunnen ertoe leiden dat de werkelijke resultaten materieel verschillen van deze uitgedrukt in of verondersteld door deze toekomstgerichte verklaringen. Cofinimmo wijst elke verplichting of verbintenis af om updates of herzieningen te verspreiden van enige toekomstgerichte verklaringen opgenomen in dit persbericht om nieuwe informatie, gewijzigde verwachtingen hieromtrent of wijzigingen in gebeurtenissen, voorwaarden of omstandigheden waarop een dergelijke verklaring is gebaseerd, weer te geven, behalve voor zover vereist door toepasselijke wetgeving of door enige bevoegde regelgevende instantie.

Voor meer informatie:

Philippe Etienne
Head of External Communication
Tel.: +32 2 373 60 32
petienne@cofinimmo.be

Lynn Nachtergaele
Head of Investor Relations
Tel.: +32 2 777 14 08
lnachtergaele@cofinimmo.be

³ Berekend als de toename tussen (i) Cofinimmo' onverstoorte marktkapitalisatie op basis van een beurskoers om 16u02 CET op 30.04.2024 (67,00 EUR), d.w.z. 2.551 miljoen EUR en (ii) de waarde van het belang van Cofinimmo's aandeelhouders (48.2%) in de gecombineerde entiteit, op basis van de onverstoorte marktkapitalisaties om 16u02 CET op 30.04.2025, d.w.z. 2.826 miljoen EUR.

Brussel, 13.05.2025, voor onmiddellijke verspreiding
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE - VOORWETENSCHAP

Over Cofinimmo:

Al meer dan 40 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van ongeveer 6 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, waar de gebruikers rechtstreeks voordeel uit halen. *‘Caring, Living and Working – Together in Real Estate’* is de uitdrukking van deze missie. Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille van ongeveer 4,6 miljard EUR opgebouwd in Europa.

Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar portefeuille via een team van ongeveer 155 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda, Frankfurt en Madrid.

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het REIT-stelsel in België (GVV), in Frankrijk (SIIC) en in Spanje (SOCIMI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), de Belgische toezichthouder.



www.cofinimmo.com

Volg ons op:

