

Bruxelles, le 13.05.2025, pour diffusion immédiate
INFORMATION RÉGLEMENTÉE ET PRIVILÉGIÉE

A la suite du communiqué de presse de Cofinimmo du 9 mai 2025, Cofinimmo et Aedifica ont eu des discussions concernant un regroupement d'entreprises potentiel. Bien que Cofinimmo en reconnaisse les avantages, aucun accord n'a pu être conclu à ce jour sur les conditions.

1. Un track record solide et des perspectives prometteuses pour Cofinimmo

Ces dernières années, les équipes de Cofinimmo ont réalisé une transformation de portefeuille sans précédent, permettant au Groupe de s'étendre dans neuf pays européens, de jouer un rôle clé dans l'expansion et le renouvellement des infrastructures de santé, et de construire un portefeuille d'immobilier de santé de haute qualité autour de care centres, cure centres et de centres de consultation médicales.

Son portefeuille d'actifs de qualité dispose d'une base de locataires solide et diversifiée, affiche des taux d'occupation élevés et constants sur l'ensemble de son portefeuille - 99,4 % en immobilier de santé et 93,8 % pour les bureaux. En outre, le groupe bénéficie d'une longue durée résiduelle moyenne pondérée des baux et d'une diversification au sein des différents secteurs de santé. La société est bien placée pour créer davantage de valeur sur une base autonome, grâce à des investissements sélectifs dans des actifs de santé, à une rotation et une optimisation continues du portefeuille et à un programme ambitieux d'efficacité énergétique aligné sur les meilleures pratiques en matière de durabilité.

Cofinimmo présente des perspectives de développement et financières convaincantes pour 2025, y compris un dividende de 5,20 EUR par action, reflétant un taux de distribution de 84% et environ 180 millions EUR de livraisons de projets de développement soutenus par un coût moyen de la dette attractif d'environ 1,5%. Au-delà de 2025, Cofinimmo vise à poursuivre sa croissance en immobilier de santé, tout en renforçant son engagement en matière de durabilité, en visant une réduction de 30% de l'intensité énergétique de son portefeuille d'ici 2030, comparé à 2017.

Le portefeuille de bureaux et les réseaux de distribution de Cofinimmo offrent de grandes opportunités de rotation de capital, permettant une création de valeur potentielle pour les actionnaires via le réinvestissement dans de nouveaux actifs de santé, la distribution aux actionnaires et/ou le remboursement de la dette.

2. La voie à suivre pour créer le leader européen parmi les Healthcare REIT

Une adéquation stratégique entre deux leaders complémentaires

Cofinimmo estime qu'un regroupement avec Aedifica présente une forte logique stratégique. Cofinimmo et Aedifica ont des empreintes géographiques complémentaires et un focus stratégique aligné sur l'immobilier de santé, une taille de portefeuille, un profil de revenus et une structure de capital comparables.

Cofinimmo reconnaît qu'une combinaison créerait une REIT pan-européenne de premier plan dans le secteur de l'immobilier de santé, dotée d'une taille accrue, d'une portée élargie et d'une diversification plus large :

Bruxelles, le 13.05.2025, pour diffusion immédiate
INFORMATION RÉGLEMENTÉE ET PRIVILÉGIÉE

- REIT de référence en immobilier de santé en Europe, bénéficiant d'une expertise de marché pointue, permettant une intégration efficace et des gains d'efficacité opérationnelle
- Complémentarité accrue tant au niveau géographique en Europe qu'au niveau des sous-secteurs de la santé, menant à une capacité d'action élargie et à une meilleure diversification
- Renforcement du profil de crédit menant à une meilleure perception sur les marchés financiers et à une réduction des coûts de financement
- Une equity story solide et une liquidité accrue, donnant naissance à une REIT comprise dans le top 10 européen
- Possibilité de gains d'efficacité au niveau des coûts d'exploitation grâce au partage des meilleures pratiques et aux bénéfices liés à la taille
- Un portefeuille plus large permettant une rotation stratégique et une focalisation sur les investissements remplissant les critères de durabilité

Un regroupement efficace, maximisant les synergies et la certitude d'exécution

Cofinimmo évalue les avantages d'un regroupement avec Aedifica en se concentrant sur les avantages pour les deux groupes d'actionnaires. Afin de maximiser les synergies et la certitude d'exécution, le regroupement devrait être structuré comme une réelle « fusion entre égaux », c'est-à-dire équilibrée.

Une telle « fusion entre égaux » requiert :

- Des conditions financières permettant l'accroissement de l'EPRA EPS pour les deux groupes d'actionnaires
- Une certitude maximale quant à la réalisation, grâce à une coopération totale et à une intégration efficace
- La mise en place des conditions pour une exécution sans faille et un accent sur la croissance future

Les conditions proposées par Aedifica sous-évaluent Cofinimmo

L'offre d'échange non-liante soumise par Aedifica le 1 mai 2025 propose un ratio d'échange de 1,16 nouvelle action Aedifica par action Cofinimmo, résultant en un traitement défavorable des actionnaires de Cofinimmo.

L'offre d'échange à 1,16x implique une dilution de l'EPRA EPS 2025E, basée sur les prévisions respectives de chaque société au premier trimestre 2025, de -3,2%¹ (-0,20 EUR par action) pour les actionnaires de Cofinimmo, alors qu'elle permet une augmentation immédiate de +3,2%² pour les actionnaires d'Aedifica. Ceci met en évidence un déséquilibre évident dans la répartition de la valeur, avant de prendre en compte les synergies potentielles. Ces synergies bénéficieraient aux deux groupes d'actionnaires en fonction des participations pro-forma respectives.

¹ Avant synergies. Correspond à l'EPRA EPS pro-forma d'Aedifica de 5,17 EUR, multiplié par le ratio d'échange de 1,16x.

² Avant synergies. Basé sur l'EPRA Earnings pro-forma 2025E de 474 millions EUR - correspondant à la somme de 6,20 EUR par action prévue par Cofinimmo et 5,01 EUR par action prévue par Aedifica, multipliée par leur nombre respectif d'actions avant l'offre - divisé par 91,7 millions d'actions pro-forma d'Aedifica.

Bruxelles, le 13.05.2025, pour diffusion immédiate
INFORMATION RÉGLEMENTÉE ET PRIVILÉGIÉE

L'offre formulée totalement en actions d'Aedifica donne une prime effective d'à peine 10,8%³ pour les actionnaires de Cofinimmo. Dans le cas d'une offre non cash, la prime effective correspond à l'augmentation de la participation des actionnaires de Cofinimmo dans la capitalisation boursière combinée par rapport à la capitalisation boursière de Cofinimmo autonome.

3. Conclusion

Cofinimmo soutient pleinement la logique stratégique d'un regroupement avec Aedifica.

La nouvelle entité économique résultant du regroupement devrait être en mesure de créer de la valeur dès que possible et de dégager des synergies importantes.

Pour ce faire, une transaction de type win-win est nécessaire (tant pour les sociétés concernées que pour leurs actionnaires), dans un esprit de coopération.

Un ratio d'échange de 1,21x aurait un impact équilibré sur les actionnaires des deux sociétés, avant la prise en compte des synergies, posant ainsi les bases solides d'un regroupement réussi.

Dans un souci de transparence, Cofinimmo publiera sur son site web une présentation destinée aux investisseurs dans le courant de la journée.

Certains montants figurant dans le présent document ont été arrondis.

Le présent communiqué de presse contient des déclarations prospectives, basées sur les plans, estimations et prévisions de la Société, ainsi que sur ses attentes raisonnables concernant des événements et facteurs externes, et ne constituent pas des garanties de performances futures. De par leur nature même, les déclarations prospectives sont soumises à des risques, incertitudes, hypothèses et autres facteurs, dont beaucoup échappent au contrôle de la Société et sont difficiles à prévoir, et pourraient entraîner des résultats réels sensiblement différents de ceux exprimés ou sous-entendus dans ces déclarations prospectives. Cofinimmo décline toute obligation ou engagement de diffuser des mises à jour ou des révisions des déclarations prospectives contenues dans ce communiqué de presse afin de refléter toute nouvelle information, tout changement dans les attentes à leur égard ou tout changement dans les événements, conditions ou circonstances sur lesquels ces déclarations sont fondées, sauf si la loi applicable ou une autorité réglementaire compétente l'exige.

Pour tout renseignement :

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

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

³ Calculée comme l'augmentation entre (i) la capitalisation boursière non perturbée de Cofinimmo sur base du cours de l'action à 16:02 CET le 30.04.2025 (67,00 EUR), soit 2.551 millions EUR et (ii) la valeur de la participation de 48,2% des actionnaires de Cofinimmo après regroupement d'entreprises, sur base des capitalisations boursières non perturbées à 16:02 CET le 30.04.2025, soit 2.826 millions EUR.

Bruxelles, le 13.05.2025, pour diffusion immédiate
INFORMATION RÉGLEMENTÉE ET PRIVILÉGIÉE

À propos de Cofinimmo :

Depuis plus de 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, d'une valeur d'environ 6,0 milliards EUR. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants. *'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'* est l'expression de cette mission. Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé d'environ 4,6 milliards EUR faisant référence en Europe.

Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe d'environ 155 personnes à Bruxelles, Paris, Breda, Francfort et Madrid.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut de REIT en Belgique (SIR), en France (SIIC) et en Espagne (SOCIMI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA), le régulateur belge.



www.cofinimmo.com

Suivez-nous sur :

