



Verslag van de commissaris aan de buitengewone algemene vergaderingen in het kader van een fusie van Cofinimmo NV met Aedifica NV

Conform artikel 12:26 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna 'WVV'), brengen wij in onze hoedanigheid van commissaris een verslag uit gericht aan de algemene vergadering van Cofinimmo NV een naamloze vennootschap met zetel te Tervurenlaan 270, 1150 Brussel met als ondernemingsnummer 0426.184.049, en Aedifica NV een naamloze vennootschap met zetel te Belliardstraat 40/11, 1040 Brussel met als ondernemingsnummer 0877.248.501 over de relevantie en de redelijkheid van de ruilverhouding zoals opgenomen in het fusievoorstel, neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel van Brussel per 30 April 2026 en over het passend zijn van de toegepaste waarderingmethoden.

Conclusie

Op basis van onze werkzaamheden, zijn wij van mening dat:

- het betrekkelijk gewicht, dat bij de vaststelling van de in aanmerking genomen waarde aan deze methoden is gehecht, leidt tot een ruilverhouding die relevant en redelijk is; en
- de door de bestuursorganen gehanteerde waarderingmethoden, zoals opgenomen in het fusievoorstel, in het gegeven geval passend zijn.

Bovendien, in het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd op het fusievoorstel, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Basis voor de conclusie zonder voorbehoud

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens het in België van toepassing zijnde normatief kader.

Onze verantwoordelijkheden, op grond van het in België van toepassing zijnde normatief kader, staan beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris".

De waarde die door het bestuursorgaan aan de aandelen van elk van de betrokken vennootschappen werd weerhouden is de volgende:

"Overeenkomstig de waarderingbepalingmethode die middels de op 27 januari 2026 tussen Aedifica en Cofinimmo gesloten Relationship Agreement (de Relationship Agreement) contractueel werd vastgelegd, en die tevens in het Prospectus werd meegedeeld, werd de Fusie-ruilverhouding vastgelegd op exact 1,1784; één Cofinimmo aandeel geeft recht op 1,1784 Nieuwe Aandelen.

In overeenstemming met de parameters opgenomen in artikel 26, §2, eerste lid, 2° eerste paragraaf, a), van de wet van 12 mei 2014 op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet), en op basis van Aedifica's cijfers per 31 december 2025, zoals opgenomen in Aedifica's 2025 JFV, wordt de uitgifteprijs per Nieuw Aandeel door Aedifica bepaald op EUR 73,05 (de Fusie-uitgifteprijs).

Deze Fusie-uitgifteprijs stemt, zoals uiteengezet in het bijzonder verslag opgemaakt door Aedifica en het Fusievoorstel, overeen met de nettowaarde per Aedifica aandeel op 31 december 2025 van EUR 77,05, gecorrigeerd voor Aedifica's nog niet uitgekeerde brutodividend over boekjaar 2025, zijnde EUR 4,00 per aandeel. Zie tevens sectie 3.1 van het Fusievoorstel betreffende de toetsing van de Fusie-uitgifteprijs aan de bepalingen van artikel 26, §2 GVV-Wet.

Rekening houdend met de hierboven vermelde Fusie-ruilverhouding en de Fusie-uitgifteprijs wordt de inbrengwaarde van een Cofinimmo aandeel aldus bepaald op EUR 86,08 (de Fusie-inbrengwaarde), zijnde de Fusie-ruilverhouding vermenigvuldigd met de exacte Uitgifteprijs.

en de methoden volgens dewelke de voorgestelde ruilverhouding is vastgesteld zijn:

“Zoals overeengekomen in de Relationship Agreement, is de Fusie-ruilverhouding vastgesteld op basis van de ruilverhouding die werd gehanteerd door Aedifica in het kader van het Ruilbod (i.e. 1,185 Aedifica aandelen per 1 aandeel Cofinimmo) (de Ruilbod-ruilverhouding), waarbij vervolgens, evenzeer in toepassing van de Relationship Agreement, een aanpassing werd toegepast om rekening te houden met de dividenden met betrekking tot het financieel jaar 2025 die Cofinimmo en Aedifica zullen uitkeren op respectievelijke gewone algemene vergaderingen conform de volgende formule: “Aangepaste Ruilverhouding = (Inbrengwaarde - uitgekeerde bruto-uitkering Cofinimmo) / (Uitgifteprijs - uitgekeerde bruto-uitkering Aedifica).”

Overeenkomstig de Relationship Agreement is de Fusie-ruilverhouding cijfermatig als volgt tot stand gekomen:

$$\begin{aligned} \text{Fusie-ruilverhouding} &= \frac{(\text{inbrengwaarde Cofinimmo aandeel in Ruilbod} - \text{brutodividend Cofinimmo 2025})}{(\text{uitgifteprijs nieuw Aedifica-aandeel in Ruilbod} - \text{brutodividend Aedifica 2025})} \\ &= \frac{(\text{€}87,64 - \text{€}5,20)}{(\text{€}73,96 - \text{€}4,00)} \\ &= \frac{\text{€}82,44}{\text{€}69,96} \\ &= 1,1784 \text{ (afgerond tot op 4 cijfers na de komma)} \end{aligned}$$

Gelet op de aard van de verrichting, en gelet op hetgeen overeengekomen in de Relationship Agreement, werd de gehanteerde methode om de Fusie-ruilverhouding te bepalen als de enige passende methode beschouwd om in dit geval de Fusie-ruilverhouding te bepalen.

Deze leiden tot de volgende berekeningswijze van de ruilverhouding: één Cofinimmo NV aandeel geeft recht op 1,1784 nieuwe aandelen Aedifica NV.

Wij hebben de relevante deontologische vereisten die van toepassing zijn op de opdracht nageleefd.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderbouwende informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan van elke vennootschap

Het bestuursorgaan van elke vennootschap is verantwoordelijk voor:

- Het opstellen van een fusievoorstel overeenkomstig artikel 12:24 WVV;
- de methoden waarmee de ruilverhouding is vastgesteld;
- het betrekkelijk gewicht dat aan deze methoden wordt gehecht;
- de waardering waartoe elke methode komt; en
- het vaststellen van de ruilverhouding.

De uitvoering van de opdracht door de commissaris zoals hierna gedefinieerd ontslaat het bestuursorgaan niet van haar verantwoordelijkheden.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over het fusievoorstel. In de context van onze opdracht zijn wij verantwoordelijk voor het beoordelen of, in het licht van de informatie waarvan wij kennis hebben, het fusievoorstel een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is.

Onze verantwoordelijkheid bestaat er tevens in een conclusie met redelijke mate van zekerheid te vormen over de relevantie en de redelijkheid van de ruilverhouding zoals opgenomen in het fusievoorstel en over het passend zijn van de toegepaste waarderingsmethoden. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat wij bij het uitvoeren van onze werkzaamheden, volgens het in België van toepassing zijnde normatief kader, altijd een afwijking van materieel belang ontdekken wanneer die bestaat.



Verslag van de commissaris aan de buitengewone algemene vergaderingen in het kader van een fusie van Cofinimmo NV met Aedifica NV

Beperking van het gebruik van ons verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikel 12:26 WVV in het kader van het fusievoorstel en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Dit verslag geldt enkel indien de fusie plaatsvindt binnen de drie maanden volgend op de datum van ons verslag.

Zaventem, 12 mei 2026

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper
Bedrijfsrevisor