

COFINIMMO SA/NV
Naamloze vennootschap
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Tervurenlaan 270
1150 Brussel
0426.184.049 (RPR Brussel)

(Cofinimmo of de Vennootschap)

**VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN COFINIMMO SA/NV, OPGESTELD
OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 12:25 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN
VERENIGINGEN OMTRENT DE FUSIE DOOR OVERNEMING TUSSEN AEDIFICA SA/NV,
ALS OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP, EN COFINIMMO SA/NV, ALS OVER TE NEMEN
VENNOOTSCHAP**

Geachte Aandeelhouders,

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.*

Behoudens bepaalde uitzonderingen zijn dit document en de hierin opgenomen informatie niet bestemd voor algemene verspreiding, publicatie, distributie of openbaarmaking, hetzij direct of indirect, geheel of gedeeltelijk, in of naar de Verenigde Staten of enige andere staat of jurisdictie waar dit een schending van de wetgeving van die jurisdictie zou vormen of waarvoor aanvullende documenten moeten worden ingevuld of geregistreerd, of waarvoor aanvullende maatregelen moeten worden genomen naast de vereisten onder Belgisch recht.

Door voor de Fusie te stemmen, erkent u en gaat u ermee akkoord dat u zich ervan bewust bent dat de Nieuwe Aandelen (zoals in dit Fusieverslag gedefinieerd) die aan u kunnen worden uitgegeven (a) niet zijn en niet zullen worden geregistreerd onder de Amerikaanse Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de **US Securities Act**) of de effectenwetgeving van enige staat of ander rechtsgebied van de Verenigde Staten, en worden aangeboden en verkocht op grond van een vrijstelling van, of in een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de US Securities Act, (b) “restricted securities” zullen zijn in de zin van Rule 144 onder de US Securities Act, en (c) in de toekomst niet direct of indirect mogen worden aangeboden of verkocht

in de Verenigde Staten, behalve 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 de Nieuwe Aandelen plaatsvinden in de Verenigde Staten en de Nieuwe Aandelen zijn niet genoteerd en zullen niet worden genoteerd op een Amerikaanse effectenbeurs of worden genoteerd op een interdealer-noteringsstelsel in de Verenigde Staten en Aedifica is niet van plan om enige actie te ondernemen om een markt voor de Nieuwe Aandelen in de Verenigde Staten te faciliteren.

1. INLEIDING

Overeenkomstig artikel 12:25 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (het **Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen** of het **WVV**) hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de voorgenomen fusie door overneming van de Vennootschap door Aedifica SA/NV, een naamloze vennootschap met zetel te Belliardstraat 40 / 11, 1040 Brussel, België en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0877.248.501 (RPR Brussel) (**Aedifica**), als overnemende vennootschap (de **Fusie**).

In artikel 12:25 WVV wordt bepaald dat in elke bij een fusie betrokken vennootschap, het bestuursorgaan een omstandig schriftelijk verslag dient op te stellen waarin het (i) de stand van het vermogen van de te fuseren vennootschappen uiteenzet en (ii) waarin het tevens, vanuit een juridisch en economisch oogpunt, de wenselijkheid van de fusie, haar voorwaarden, de wijze waarop ze zal gebeuren en haar gevolgen, de methoden waarmee de ruilverhouding van de aandelen is vastgesteld, het betrekkelijk gewicht dat aan deze methoden wordt gehecht, de waardering waartoe elke methode komt, de moeilijkheden die zich eventueel hebben voorgedaan en de voorgestelde ruilverhouding, worden toegelicht en verantwoordt.

Dit verslag (het **Verslag**) dient in samenhang te worden gelezen met het gezamenlijk van Cofinimmo en Aedifica uitgaande fusievoorstel (het **Fusievoorstel**), zoals opgemaakt door de raad van bestuur van Cofinimmo (de **Raad van Bestuur**) en de raad van bestuur van Aedifica, overeenkomstig de artikelen 12:2 *juncto* 12:24 WVV. Het Fusievoorstel werd neergelegd ter griffie van de ondernemingsrechtbank van Brussel (Nederlandstalige afdeling) op 29 april 2026.

Dit verslag dient tevens in samenhang te worden gelezen met het verslag opgemaakt door KPMG Bedrijfsrevisoren BV, een besloten vennootschap met zetel te Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, België, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Kupper, met betrekking tot het Fusievoorstel, overeenkomstig artikel 12:26 WVV.

2. BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING

Aedifica is voornemens om Cofinimmo op te slorpen door middel van een fusie door overneming overeenkomstig de artikelen 12:2, eerste lid *juncto* 12:24-12:35 WVV.

Overeenkomstig artikel 12:13 WVV, brengt de Fusie – indien door beide BAVs (zoals hierna gedefinieerd) goedgekeurd – van rechtswege en gelijktijdig de volgende gevolgen met zich mee, met ingang vanaf de Effectieve Datum (zoals hierna gedefinieerd):

- (a) het volledige vermogen van Cofinimmo – zowel de activa als de passiva – gaat van rechtswege over op Aedifica, waardoor Aedifica automatisch (en behoudens beperkte uitzonderingen waarvoor bijzondere overdrachtsformaliteiten vereist zijn) in alle rechten en verplichtingen van Cofinimmo treedt;
- (b) de aandeelhouders van Cofinimmo (andere dan Aedifica en Cofinimmo zelf ingevolge het houden van eigen aandelen), hierna de **Cofinimmo Aandeelhouders** (en de desbetreffende Cofinimmo aandelen de **Cofinimmo Aandelen**) worden aandeelhouders van Aedifica; en

(c) Cofinimmo houdt op te bestaan.

Dit Verslag zal worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo (de **Cofinimmo BAV**), en de buitengewone algemene vergadering van Aedifica (de **Aedifica BAV**, en samen met de Cofinimmo BAV, de **BAVs** of elk afzonderlijk een **BAV**). Op heden is de raad van bestuur van Aedifica voornemens de Aedifica BAV op of rond 12 juni 2026, met, indien van toepassing, een carensvergadering op of rond 30 juni 2026 in te plannen, en is de raad van bestuur van Cofinimmo voornemens de Cofinimmo BAV op of rond 30 juni 2026 in te plannen.

Wanneer er in dit Verslag naar **Effectieve Datum** wordt verwezen, wordt de juridische voltooiing van de Fusie bedoeld (met alle hierboven beschreven gevolgen). De Effectieve Datum zal bepaald worden bij besluit van de BAVs (en dus alleszins na de laatste BAV plaatsvinden) overeenkomstig artikel 12:32 WVV.

Indien de BAVs effectief op bovenstaande data worden samengeroepen en tot de Fusie besluiten, zal de Effectieve Datum plaatshebben om 00:00 (Belgische tijd), d.i. bij de start van de dag, op 1 juli 2026, indien de BAVs op andere data zouden worden samengeroepen en tot de Fusie besluiten, zullen de raden van bestuur in de oproeping van deze BAVs de Effectieve Datum voorstellen.

Zoals verder uiteengezet in dit Verslag, vormt de Fusie het sluitstuk van de voorgestelde combinatie tussen Aedifica en Cofinimmo, na het op 2 maart 2026 definitief afgesloten, door Aedifica uitgebrachte, openbare ruilbod op alle aandelen van Cofinimmo (het **Ruilbod**).

Overeenkomstig artikel 7:97 WVV (procedure voor transacties met verbonden partijen) werd het Fusievoorstel – en, bij uitbreiding, de Fusie – vóór goedkeuring door de Raad van Bestuur voorgelegd aan een comité van drie onafhankelijke bestuurders van Cofinimmo. Na analyse en beraadslaging heeft dit comité een positief advies uitgebracht over het Fusievoorstel (en de Fusie). De raad van bestuur van Cofinimmo volgt dit advies en wijkt er niet van af.

3. STAND VAN HET VERMOGEN VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN

3.1 Stand van het vermogen van Aedifica

Voor de stand van het vermogen van Aedifica wordt verwezen naar haar, op datum van dit Verslag, meest recentelijk gepubliceerde cijfers per 31 december 2025, zoals opgenomen in haar jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2025, en beschikbaar op haar website (<https://aedifica.eu/nl/investeerdere/rapporten-presentaties/>) (**Aedifica's 2025 JFV**). Op basis van Aedifica's 2025 JFV (geconsolideerd):

- Netto huurinkomsten bedroegen EUR 360.501 (in duizenden);
- De EPRA-winst bedroeg EUR 244.783 (in duizenden);
- EPRA-winst per aandeel bedroeg EUR 5,15;
- EPRA *Loan-to-value (LTV)* bedroeg 39,7%;
- EPRA *Net Tangible Assets (NTA)* bedroegen EUR 3.728.066 (in duizenden);
- EPRA *Net Tangible Assets (NTA)* per aandeel bedroegen EUR 78,40;
- Beleggingspanden inclusief activa die als te koop zijn geclassificeerd, bedroegen EUR 6.285.221 (in duizenden);
- Kas en kasequivalenten bedroegen EUR 21.952 (in duizenden);

- Langlopende financiële schulden bedroegen EUR 1.933.720 (in duizenden),
- Kortlopende financiële schulden bedroegen EUR 551.287 (in duizenden).

3.2 Stand van het vermogen van Cofinimmo

Voor de stand van het vermogen van Cofinimmo wordt verwezen naar haar gepubliceerde cijfers per 31 maart 2026, zoals opgenomen in het persbericht van de Vennootschap *de dato* 22 april 2026, en beschikbaar op haar website (<https://www.cofinimmo.com/nieuws-media/persberichten/>) (**Cofinimmo's Q1 2026 TFV**). Op basis hiervan, kan het vermogen van Cofinimmo als volgt worden weergegeven (geconsolideerd):

- De netto huurinkomsten bedroegen 87.313 EUR (in duizenden);
- De EPRA-winst bedroeg 62.129 EUR (in duizenden);
- EPRA-winst per aandeel bedroeg 1,63 EUR per aandeel;
- EPRA *Loan-to-value (LTV)* bedroeg 40,9%;
- EPRA *Net Tangible Assets (NTA)* per aandeel bedroeg EUR 93,98;
- Beleggingspanden inclusief activa die als gehouden te koop zijn geclassificeerd, bedroegen 6.068.384 EUR (in duizenden);
- Kas en kasequivalenten bedroegen 24.863 EUR (in duizenden);
- Langlopende financiële schulden bedroegen 1.599.325 EUR (in duizenden);
- Kortlopende financiële schulden bedroegen 927.185 EUR (in duizenden).

Het geconsolideerde vermogen van Cofinimmo betreft in hoofdzaak het door haar aangehouden vastgoed (**Cofinimmo's Vastgoedportefeuille**). Cofinimmo's Vastgoedportefeuille omvat, zoals op datum van dit Verslag meest recentelijk, en in meer detail beschreven in Cofinimmo's jaarlijks financieel verslag over het boekjaar 2025, zoals geüpdatet door Cofinimmo's Q1 2026 TFV", beide beschikbaar op haar website (<https://www.cofinimmo.com/nieuws-media/persberichten/>), het volgende:

- ten belope van 76,9%, een zorgvastgoedportefeuille, die aanvankelijk beperkt was tot woonzorgcentra, en mettertijd uitgebreid met andere types van vastgoed, zoals eerstelijnszorgcentra, gespecialiseerde klinieken, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken enz., geografisch gespreid over negen Europese landen, namelijk in België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk;
- ten belope van 15,2%, een kantorenportefeuille, gelegen in België en voornamelijk gesitueerd in het Brusselse Central Business District; en
- ten belope van 7,8%, een distributienetwerk (café's en restaurants), gelegen in België en Nederland.

De belangrijkste wijzigingen die sindsdien met betrekking tot Cofinimmo's Vastgoedportefeuille hebben plaatsgevonden werden door Cofinimmo gecommuniceerd middels persberichten die terug te vinden zijn op de website van de Vennootschap (<https://www.cofinimmo.com/nieuws-media/persberichten/>).

4. TOELICHTING EN VERANTWOORDING VAN DE VERRICHTING, VANUIT EEN JURIDISCH EN ECONOMISCH PERSPECTIEF

4.1 Wenselijkheid van de Fusie

De bredere achtergrond van de verrichting is het voornemen van Aedifica en de Vennootschap om een toonaangevende *healthcare REIT* in Europa te creëren door de activiteiten van beide vennootschappen samen te voegen tot een gecombineerde entiteit.

Zoals uiteengezet in het prospectus met betrekking tot het Ruilbod (het **Prospectus**), was het de intentie van Aedifica om, na afloop van het Ruilbod en met het oog op het duurzaam realiseren van de operationele en financiële synergieën van de combinatie tussen Aedifica en Cofinimmo, over te gaan tot een juridische integratie van Cofinimmo in Aedifica.

De Fusie zou aldus plaatsvinden als sluitstuk van de voorgestelde combinatie tussen Aedifica en Cofinimmo, na het Ruilbod, en de wenselijkheid ervan valt dus in het verlengde van het Ruilbod. Voor een meer gedetailleerde uiteenzetting betreffende de wenselijkheid van de Fusie, wordt aldus verwezen naar het Prospectus, en met name naar secties 7.2.2 “Doelstellingen van de Bieder”, 7.2.4 “Intenties van de Bieder” en 7.2.5 “Voordelen van de verrichting voor de Doelvennootschap en haar aandeelhouders” daarvan.

Alle documentatie betreffende het Ruilbod, inclusief het Prospectus, is beschikbaar op de website van Aedifica (<https://aedifica.eu/nl/ruilbod/>).

4.2 Voorwaarden waaronder, en wijze waarop de Fusie zal plaatsvinden

Het voorstel tot het verwezenlijken van de Fusie zal op de BAVs ter goedkeuring aan de aandeelhouders van Aedifica respectievelijk Cofinimmo worden voorgelegd.

(a) Boekhoudkundige verwerking van de Fusie

De Fusie treedt, ongeacht de uiteindelijk datum waarop de BAVs tot de Fusie besluiten, voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden in werking op 1 juli 2026 om 00:00 uur (Belgische tijd), d.i. bij de start van de dag.

Indien deze datum zou verschillen van de Effectieve Datum, zullen de verrichtingen gesteld door Cofinimmo in de periode vóór de Effectieve Datum bijgevolg worden beschouwd als zijnde boekhoudkundig en fiscaal verricht in naam en voor rekening van Aedifica.

(b) Inbreng van de Cofinimmo Aandelen.

De inbreng van de Cofinimmo Aandelen in het kader van de Fusie zal door Aedifica worden vergoed door de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, zonder nominale waarde (de **Nieuwe Aandelen**), waarbij de inbreng van één Cofinimmo aandeel recht geeft op 1,1784 Nieuwe Aandelen (de **Fusie-ruilverhouding**), zoals verder uiteengezet hieronder.

De fracties van Nieuwe Aandelen die, op basis van de Fusie-ruilverhouding, in het kader van de Fusie verschuldigd zijn aan bepaalde Cofinimmo aandeelhouders (i.e., Cofinimmo Aandeelhouders die in ruil voor hun Cofinimmo Aandelen recht hebben op een aantal Nieuwe Aandelen dat niet uitsluitend uit een natuurlijk getal bestaat, en dus gedeeltelijk een fractie van een Nieuw Aandeel vormt (de **Fracties van Nieuwe Aandelen**)), zullen niet als dusdanig aan de betrokken Cofinimmo aandeelhouder worden geleverd. Deze Fracties van Nieuwe Aandelen zullen, voor zover mogelijk, worden samengevoegd tot volledige Nieuwe Aandelen en vervolgens, in naam en voor rekening van elke betrokken Cofinimmo aandeelhouder, op de wijzen en volgens de modaliteiten zoals uiteengezet in sectie 2.2.2 van het Fusievoorstel, door Aedifica via BNP Paribas Fortis (de **BNP Dribbling Out** met de netto-opbrengst daarvan, de **BNP Opbrengst**, zoals beide

termen worden gedefinieerd in het Fusievoorstel) dan wel door de financiële tussenpersoon via wie de Cofinimmo aandeelhouder zijn/haar Cofinimmo Aandelen aanhield (inclusief desgevallend BNP Paribas Fortis, de **Financiële Tussenpersoon**, de **FT Dribbling Out** met de netto-opbrengst daarvan, de **FT Opbrengst** zoals deze termen worden gedefinieerd in het Fusievoorstel), worden verkocht en de opbrengst daarvan wordt uitbetaald aan de betrokken Cofinimmo Aandeelhouder.

Middels een verkoop door Aedifica van een beperkt aantal aandelen in Cofinimmo vóór de Fusie zal Aedifica ervoor zorgen dat het aantal in de Fusie betrokken Cofinimmo Aandelen, middels de toepassing van de Fusie-ruilverhouding, leidt tot een geheel aantal Nieuwe Aandelen. Zo zal Aedifica er aldus voor zorgen dat er geen Fractie van een Nieuw Aandeel verloren gaat.

Aedifica zal de Nieuwe Aandelen uitgeven op de Effectieve Datum (de **Betaaldatum**). Op de Betaaldatum zullen de Cofinimmo Aandeelhouders eigenaar worden van deze Nieuwe Aandelen, en zullen de Cofinimmo Aandelen van rechtswege ophouden te bestaan.

De levering:

- van de (gehele) Nieuwe Aandelen aan Cofinimmo Aandeelhouders, zal zo snel als redelijkerwijs mogelijk volgend op de Betaaldatum plaatsvinden;
- in geld (euro) van het relevante gedeelte van de BNP Opbrengst aan de relevante Cofinimmo aandeelhouders, zal zo snel als redelijkerwijs mogelijk na de afsluiting van de BNP Dribbling Out plaatsvinden;
- in geld van het relevante gedeelte van de FT Opbrengst zal gebeuren door de desbetreffende Financiële Tussenpersoon in overeenstemming met de gebruikelijke regeling (met inbegrip wat betreft enige kosten) die de desbetreffende Cofinimmo aandeelhouders hebben met de Financiële Tussenpersoon;

op de wijzen zoals uiteengezet in sectie 2.3 van het Fusievoorstel.

De Nieuwe Aandelen zullen gewone aandelen zijn, uitgegeven onder Belgisch recht, met dezelfde rechten en plichten als de bestaande Aedifica aandelen, alsook met dezelfde ISIN code: BE0003851681. Zij zullen, vanaf hun uitgifte (d.i. Betaaldatum) aldus volledig fungibel zijn met de bestaande Aedifica aandelen en delen in het resultaat van Aedifica vanaf 1 januari 2026 en zullen worden uitgegeven met coupon nr. 37 en volgende aangehecht.

(c) Fiscale bepalingen

De Fusie beantwoordt aan de vereisten van artikel 117 van het Wetboek registratierechten en artikel 2.9.1.0.3. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Aangezien de Fusie plaatsvindt tussen leden van een bestaande btw-eenheid, wordt zij beschouwd als buiten het toepassingsgebied van de btw.

De Fusie valt bovendien onder het fiscale neutraliteitsregime van artikel 211, §1, eerste, vierde en zesde lid van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, aangezien enkel gereguleerde vastgoedvennootschappen aan de Fusie zullen deelnemen, en zij niet als hoofddoel of als een van haar hoofddoelen belastingfraude of belastingontduiking in de zin van artikel 183bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 heeft.

4.3 Gevolgen van de Fusie

Als gevolg van de Fusie, zal het gehele vermogen van Cofinimmo, zoals hogerop vermeld, worden overgedragen aan Aedifica.

De Fusie door overneming van Cofinimmo door Aedifica zal tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de notariële akten van de respectieve BAVs van Cofinimmo en Aedifica waarop tot de Fusie zal worden besloten. Om de overdracht van de rechten en verplichtingen met betrekking tot Cofinimmo's Vastgoedportefeuille aan derden te kunnen tegenwerpen dienen de (authentieke) notulen van de BAVs waarin tot de Fusie werd besloten in het bevoegde Hypotheekregister te worden overgeschreven.

Voor de gevolgen van de Fusie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de bestaande Aedifica aandeelhouders, wordt verwezen naar sectie 3.1.4 van het Fusievoorstel.

4.4 Voorgestelde ruilverhouding

Overeenkomstig de waarderingsbepalingsmethode 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 gereguleerde 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.

4.5 Methodes om de fusie-ruilverhouding voor de Fusie vast te stellen, het relatieve gewicht dat aan elke methode wordt toegekend, en de waardering waartoe elke methode komt

(a) Principe

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.

(b) Beschrijving van de Ruilbod-ruilverhouding en het daaraan onderliggend waarderingskader

Zoals in meer detail uiteengezet in de memorie van antwoord (de **Memorie van Antwoord**) zoals opgemaakt door de Raad van Bestuur in het kader van het Ruilbod, heeft Aedifica, in het kader van het bepalen van de Ruilbod-ruilverhouding, gebruik gemaakt van de volgende waarderingsmethoden:

- De “*Aangepaste EPRA NTA-analyse*”, als primaire waarderingsmethode;
- De “*Discounted Cash Flow-analyse*”, als waarderingsmethode ter verdere onderbouwing, alsmede ter verkrijging van een vergelijkingspunt;

In het prospectus waren deze analyses gebaseerd op Cofinimmo’s Kantorenportefeuille Referentiegroep (bestaande uit Merlin Properties, Icade, Fabège, CPI Europe, NSI en CA Immo), Cofinimmo’s Distributienetwerken Referentiegroep (bestaande uit CTP en LondonMetric), Sociale Infrastructuur Referentiegroep van Cofinimmo (bestaande uit Aedifica, Care REIT, Care Property, Assura, PHP, Target, Intea en PPI), en Sociale Infrastructuur Referentiegroep van Aedifica (bestaande uit Cofinimmo, Care REIT, Care Property, Assura, PHP, Target, Intea en PPI).

In de Memorie van Antwoord werden aanvullende referentiepunten gegeven op basis van de Alternatieve Kantorenreferentiegroep (bestaande uit Merlin Properties, Icade, Fabège, CPI Europe, NSI, CA Immo, Gecina, Colonial en Derwent London), Cofinimmo’s Distributienetwerken Referentiegroep (bestaande uit CTP en LondonMetric) en de Alternatieve Gezondheidszorgreferentiegroep (Assura, Care REIT, Care Property, PHP en Target).

Daarnaast heeft Aedifica, in het kader van het bepalen van de Ruilbod-ruilverhouding, gebruik gemaakt van de volgende referentiepunten om context te geven aan de Ruilbod-ruilverhouding:

- “*Historische aandelenkoersprestaties*”;
- “*EPRA NTA aangepast aan Cofinimmo’s, c.q., Aedifica’s Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;*”
- “*IFRS NAV aangepast Cofinimmo’s, c.q., Aedifica’s Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;*”

- *“EPRA NRV aangepast aan Cofinimmo’s, c.q., Aedifica’s Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;”*
- *“EPRA NDV aangepast aan Cofinimmo’s, c.q., Aedifica’s Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;” en*
- *“Koersdoelanalyse van aandelenanalisten”.*

4.6 Eventuele moeilijkheden bij het bepalen van de Fusie-ruilverhouding

Er zijn geen moeilijkheden opgetreden bij het bepalen van de Fusie-ruilverhouding.

5. BESLUIT

Gelet op de voormelde juridische, bedrijfseconomische en financiële overwegingen is de Raad van Bestuur van oordeel dat de voorgestelde Fusie in het belang is van Cofinimmo, en worden de aandeelhouders derhalve verzocht de voorgestelde Fusie goed te keuren.

HANDTEKENINGEN

Ondertekend op 28 april 2026 _____.

Namens Cofinimmo SA/NV

Naam: Jean Hilgers
Functie: Voorzitter van de Raad van Bestuur

Naam: Jean-Pierre Hanin
Functie: Gedelegeerd Bestuurder