TRADUCTION NON OFFICIELLE EN ANGLAIS DE LA VERSION OFFICIELLE EN NÉERLANDAIS APPROUVÉE PAR LA FSMA, DISPONIBLE SUR HTTPS://AEDIFICA.EU/FR/OFFRE-D-ECHANGE/ – CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 21, §1 DE LA LOI SUR LES OPA, AEDIFICA EST RESPONSABLE DU CONTENU DES VERSIONS DU PROSPECTUS QUI SONT DES TRADUCTIONS DE LA VERSION APPROUVÉE PAR LA FSMA. LES DÉTENTEURS DE TITRES PEUVENT SE FAIRE CONFIANCE À CETTE VERSION TRADUITE DANS LE CADRE DE LEUR RELATION CONTRACTUELLE AVEC AEDIFICA QUI SERA ÉTABLIE LORSQU'ILS PARTICIPERONT À L'OFFRE D'ÉCHANGE. VEUILLEZ NOTER QU'EN CAS DE DIFFÉRENCES ENTRE LES DIFFÉRENTES VERSIONS LINGUISTIQUES, LA VERSION NÉERLANDAISE PRÉVAUDRA.

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, AUSTRALIA, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NEW ZEALAND, SWITZERLAND, SOUTH AFRICA, THE UNITED KINGDOM 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.

SOUS RÉSERVE DE CERTAINES EXCEPTIONS, LE PRÉSENT DOCUMENT ET LES INFORMATIONS QU'IL CONTIENT NE DOIVENT PAS ÊTRE DIVULGUÉS, PUBLIÉS, DISTRIBUÉS OU COMMUNIQUÉS DE QUELQUE MANIÈRE QUE CE SOIT, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN TOTALITÉ OU EN PARTIE, AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA, HONG KONG, AU JAPON, EN NOUVELLE-ZÉLANDE, EN SUISSE, EN AFRIQUE DU SUD, AU ROYAUME-UNI OU DANS TOUT AUTRE ÉTAT OU JURIDICTION OÙ CELA CONSTITUERAIT UNE VIOLATION DES LOIS DE CETTE JURIDICTION OU NÉCESSITERAIT LA RÉDACTION OU L'ENREGISTREMENT DE DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES, OU EXIGER LA PRISE DE MESURES SUPPLÉMENTAIRES À CELLES REQUISES PAR LA LOI BELGE.

OFFRE PUBLIQUE D'ÉCHANGE VOLONTAIRE ET CONDITIONNELLE

pouvant être suivie d'une offre publique de reprise

PAR

Aedifica SA
société anonyme
société immobilière réglementée publique de droit belge
dont les titres sont cotés sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam
dont le siège social est situé rue Belliard 40 (boîte 11), 1040 Bruxelles (Belgique)
RPM Bruxelles, numéro d'entreprise 0877.248.501
(« **Aedifica** » ou l' « **Offrant** »)

SUR L'ENSEMBLE DES 38.096.217 ACTIONS ÉMISES PAR

Cofinimmo SA
société anonyme
société immobilière réglementée publique de droit belge
dont les titres sont cotés sur le marché réglementé d'Euronext Brussels
dont le siège social est situé à Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe (Belgique)
RPM Bruxelles, numéro d'entreprise 0426.184.049
(**« Cofinimmo** » ou la « **Société cible »**)

en échange d'un maximum de 45.144.018 actions ordinaires qui seront émises par Aedifica (les « **Actions Nouvelles** ») (l'« **Offre d'Échange** »). Les Actions Nouvelles seront admises à la négociation sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam au moyen d'un document d'exemption distinct. Pour chaque action Cofinimmo (« **Action Cofinimmo** »), 1,185 Action Nouvelle sera offerte.

La Période d'Acceptation Initiale débutera à 9 heures CET le 30 janvier 2026 et se terminera à 16 heures CET le 2 mars 2026. Aedifica se réserve le droit de prolonger et/ou de rouvrir la Période d'Acceptation Initiale si nécessaire.

Les acceptations au moyen d'Actions Cofinimmo dématérialisées peuvent être soumises de la manière suivante (i) si les actions sont détenues auprès d'une Institution de Guichet (ABN AMRO ou BNP Paribas Fortis), sans frais : (a) par voie électronique via le processus d'acceptation de cette

Institution de Guichet ; (b) physiquement au guichet de cette Institution de Guichet avec un Formulaire d'Acceptation pour Actions Dématérialisées (Annexe 1A du présent Prospectus) dûment complété et signé ; ou (c) par toute autre méthode auprès de cette Institution de Guichet ; ou (ii) si les actions sont détenues auprès d'un intermédiaire financier qui n'est pas une Institution de Guichet : (a) par voie électronique via le processus d'acceptation mis en place par cet établissement aux fins de l'Offre d'Échange, le cas échéant, ou (b) physiquement en remettant le Formulaire d'acceptation pour les Actions Dématérialisées (Annexe 1A au présent Prospectus) dûment complété et signé à cet établissement. Par la suite, les intermédiaires financiers soumettent à leur tour ces acceptations par voie électronique à BNP Paribas Fortis.

Les acceptations au moyen d'Actions Cofinimmo nominatives peuvent être soumises gratuitement en remettant un Formulaire d'Acceptation pour Actions Nominatives (annexe 1B du présent Prospectus) dûment complété et signé (i) par e-mail à ABN AMRO Bank (un scan de votre carte d'identité inclus pour vérifier votre identité) (corporate.broking@nl.abnamro.com) ; ou (ii) à Aedifica (en joignant une copie scannée de votre carte d'identité afin de vérifier votre identité), à l'attention de M. Thomas Moerman, par courrier postal à l'adresse suivante : Rue Belliard 40, boîte 11, 1040 Bruxelles (Belgique) ou par e-mail à l'adresse shareholders@aedifica.eu .

Les acceptations doivent parvenir au plus tard le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale à 16h00 CET ou, le cas échéant, de la Période d'acceptation suivante de chaque réouverture de l'Offre d'Échange, conformément à la procédure mentionnée ci-dessus et dans le présent Prospectus.

Le Prospectus et le Formulaire d'Acceptation peuvent être obtenus gratuitement aux guichets de BNP Paribas Fortis et ABN AMRO Bank. Des versions électroniques du Prospectus et du Formulaire d'Acceptation sont également disponibles sur les sites web suivants : les sites web de BNP Paribas Fortis (https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français), et https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (en anglais)) les sites web de Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/transaction-cofinimmo-aedifica/) et d'Aedifica (https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/) et auprès d'ABN AMRO Bank par e-mail (corporate.broking@nl.abnamro.com) et peuvent également être demandés par téléphone auprès de BNP Paribas Fortis : +32 2 433 41 13 (en anglais, néerlandais et français) et ABN AMRO Bank : +31 20 628 60 70.

Prospectus daté du 27 janvier 2026

Conseillers financiers d'Aedifica :

BNP PARIBAS FORTIS J.P.Morgan

Institutions de Guichet

ABN·AMRO BNP PARIBAS FORTIS

Aedifica vise, par le biais de l'Offre d'Échange, à acquérir le contrôle de Cofinimmo, notamment en acquérant au moins 50 % + 1 des Actions Cofinimmo. Après avoir obtenu ce contrôle par le biais de l'Offre d'Échange (et donc après la clôture de l'Offre d'Échange), Aedifica a l'intention,

à terme, à sa discrétion, sous réserve du respect des règles fiscales et réglementaires en vigueur à ce moment-là et en fonction du nombre d'Actions Cofinimmo qu'elle aura acquises à la suite de l'Offre d'Échange, soit de proposer de procéder à (i) une fusion par absorption de Cofinimmo avec Aedifica comme entité absorbante, soit (ii) la transformation de Cofinimmo en une société immobilière réglementée institutionnelle (« SIRI »).

- **Si, à l'issue de l'Offre d'Échange, Aedifica détient moins de 70 %, ou plus de 70 % mais moins de 90 % des Actions Cofinimmo (et qu'aucune Offre de Reprise ne peut donc être réalisée), Aedifica poursuivra une fusion entre Aedifica et Cofinimmo afin de satisfaire à l'obligation pour une société immobilière réglementée publique (« SIRP ») d'avoir un *free float* d'au moins 30 %.**
- **Si, en revanche, à l'issue de l'Offre d'Échange, Aedifica détient au moins 90 % des Actions Cofinimmo, Aedifica cherchera à transformer Cofinimmo en une SIRI. La transformation en SIRI sera éventuellement précédée d'une Offre de Reprise (si Aedifica acquiert au moins 95 % des Actions Cofinimmo) ou d'une nouvelle offre publique (de reprise) ultérieure (si Aedifica acquiert au moins 90 % mais moins de 95 % des Actions Cofinimmo et qu'une Offre de Reprise n'est donc pas possible).**
- **Si, à l'issue de l'Offre d'Échange, Aedifica détient au moins 95 % des actions Cofinimmo, Aedifica procédera à une Offre de Reprise et à la radiation des actions Cofinimmo du marché réglementé d'Euronext Brussels, et Aedifica a l'intention de procéder à la transformation de Cofinimmo en une SIRI.**

La structure finale peut donc varier en fonction du pourcentage final d'Actions Cofinimmo obtenu et des circonstances concrètes (juridiques et fiscales) à ce moment-là.

IMPORTANT NOTICE

THIS DOCUMENT DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER TO ACQUIRE, BUY, SUBSCRIBE FOR, SELL OR EXCHANGE SECURITIES (OR THE SOLICITATION OF AN OFFER TO ACQUIRE, BUY, SUBSCRIBE FOR, SELL OR EXCHANGE SECURITIES) IN OR FROM THE UNITED STATES, AUSTRALIA, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NEW ZEALAND, SWITZERLAND, SOUTH AFRICA, THE UNITED KINGDOM OR ANY OTHER JURISDICTION WHERE IT WOULD CONSTITUTE A VIOLATION OF THE LAWS OF SUCH JURISDICTION, AND NO SUCH OFFER (OR SOLICITATION) MAY BE MADE IN ANY SUCH JURISDICTION. ANY FAILURE TO COMPLY WITH THIS RESTRICTION MAY CONSTITUTE A VIOLATION OF US, AUSTRALIAN, CANADIAN, HONG KONG, JAPANESE, SOUTH AFRICAN, SWISS, UK, NEW ZEALAND OR OTHER APPLICABLE SECURITIES LAW. ANY PERSONS READING THIS ANNOUNCEMENT SHOULD INFORM THEMSELVES OF AND OBSERVE ANY SUCH RESTRICTIONS.

THE SECURITIES DISCUSSED HEREIN HAVE NOT BEEN, AND WILL NOT BE, REGISTERED UNDER THE US SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED (THE "US SECURITIES ACT") OR THE SECURITIES LAWS OF ANY STATE OF THE UNITED STATES, AND MAY NOT BE OFFERED, SOLD OR DELIVERED, DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN OR INTO THE UNITED STATES WITHOUT REGISTRATION, EXCEPT PURSUANT TO AN APPLICABLE EXEMPTION FROM, OR IN A TRANSACTION NOT SUBJECT TO, THE REGISTRATION REQUIREMENTS OF THE US SECURITIES ACT AND IN COMPLIANCE WITH ANY APPLICABLE STATE AND OTHER SECURITIES LAWS OF THE UNITED STATES. THERE WILL BE NO PUBLIC OFFERING OF SECURITIES IN THE UNITED STATES. FURTHER DETAILS OF WHICH US COFINIMMO SHAREHOLDERS (AS DEFINED HEREIN) ARE ELIGIBLE TO RECEIVE NEW SHARES, AND THE PROCEDURAL STEPS REQUIRED TO BE TAKEN BY SUCH PERSONS TO SO RECEIVE SUCH NEW SHARES, AS WELL AS THE PROCEDURES FOR THOSE US COFINIMMO SHAREHOLDERS WHO DO NOT SO QUALIFY TO RECEIVE NEW SHARES, ARE SET OUT IN SECTION 3.2 OF THIS PROSPECTUS.

IN THE UNITED KINGDOM, THE COMMUNICATION OF THIS DOCUMENT IS NOT BEING MADE, AND HAS NOT BEEN APPROVED, BY AN AUTHORISED PERSON FOR THE PURPOSES OF SECTION 21 OF THE FINANCIAL SERVICES AND MARKETS ACT 2000 (AS AMENDED, THE "FSMA 2000"). ACCORDINGLY, THIS DOCUMENT IS NOT BEING DISTRIBUTED TO, AND MUST NOT BE PASSED ON TO, THE GENERAL PUBLIC IN THE UNITED KINGDOM. IN THE UNITED KINGDOM, THIS DOCUMENT IS ONLY FOR DISTRIBUTION TO, AND IS DIRECTED ONLY AT: (A)

PERSONS WITH PROFESSIONAL INVESTMENT EXPERIENCE WHO QUALIFY AS "INVESTMENT PROFESSIONALS" UNDER SECTION 19(5) OF THE FINANCIAL SERVICES AND MARKETS ACT 2000 (FINANCIAL PROMOTION) ORDER 2005 (THE "FINANCIAL PROMOTION ORDER"), (B) "HIGH NET WORTH COMPANIES", "UNINCORPORATED ASSOCIATIONS", ETC. UNDER SECTION 49(2)(A) TO (D) OF THE FINANCIAL PROMOTION ORDER, OR (C) OTHER PERSONS TO WHOM AN INVITATION OR INDUCEMENT TO ENGAGE IN INVESTMENT ACTIVITY (WITHIN THE MEANING OF SECTION 21 OF THE FSMA) MAY OTHERWISE LAWFULLY BE COMMUNICATED OR CAUSED TO BE COMMUNICATED.

THIS DOCUMENT AND THE INFORMATION CONTAINED HEREIN ARE INTENDED SOLELY FOR THE RECIPIENT OF THIS DOCUMENT AND THE PUBLICATION, DISTRIBUTION, TRANSMISSION, FORWARDING OR TRANSMISSION OF THIS DOCUMENT OR THE INFORMATION CONTAINED HEREIN TO ANY OTHER PERSON MAY VIOLATE THE US SECURITIES ACT OR OTHER APPLICABLE LAWS.

THE EXCHANGE OFFER (AS DEFINED AND AS FURTHER DESCRIBED HEREIN) WILL BE MADE FOR ALL OF THE ISSUED AND OUTSTANDING SHARES OF COFINIMMO, WHICH IS A PUBLIC REGULATED REAL ESTATE COMPANY IN THE FORM OF A PUBLIC LIMITED LIABILITY COMPANY UNDER BELGIAN LAW, AND WILL BE SUBJECT TO BELGIAN DISCLOSURE AND PROCEDURAL REQUIREMENTS. IN RESPECT OF US COFINIMMO SHAREHOLDERS, THE EXCHANGE OFFER WILL BE MADE IN COMPLIANCE WITH THE APPLICABLE US TENDER OFFER RULES UNDER THE US SECURITIES EXCHANGE ACT OF 1934, AS AMENDED (THE "US EXCHANGE ACT"), AND OTHERWISE IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF BELGIAN LAW. ACCORDINGLY, THE EXCHANGE OFFER WILL BE SUBJECT TO DISCLOSURE AND OTHER PROCEDURAL REQUIREMENTS, INCLUDING WITH RESPECT TO WITHDRAWAL RIGHTS, THE EXCHANGE OFFER TIMETABLE, SETTLEMENT PROCEDURES AND TIMING OF PAYMENTS THAT ARE DIFFERENT FROM THOSE APPLICABLE UNDER US DOMESTIC TENDER OFFER LAW AND PRACTICE. THE FINANCIAL INFORMATION INCLUDED IN THIS PROSPECTUS FOR THE EXCHANGE OFFER HAS BEEN PREPARED IN ACCORDANCE WITH (EU) IFRS (AS DEFINED HEREIN), AND WILL NOT HAVE BEEN PREPARED IN ACCORDANCE WITH US GAAP, OR DERIVED THEREFROM, AND MAY THEREFORE DIFFER FROM, AND NOT BE COMPARABLE WITH, FINANCIAL INFORMATION OF US COMPANIES.

AEDIFICA AND COFINIMMO AND THEIR RESPECTIVE AFFILIATES OR BROKERS (ACTING AS AGENTS FOR AEDIFICA, COFINIMMO OR THEIR AFFILIATES, AS APPLICABLE) MAY FROM TIME TO TIME, AND OTHER THAN PURSUANT TO THE EXCHANGE OFFER, DIRECTLY OR INDIRECTLY, PURCHASE, OR ARRANGE TO PURCHASE OUTSIDE THE UNITED STATES, SHARES IN COFINIMMO OR ANY SECURITIES THAT ARE CONVERTIBLE INTO, EXCHANGEABLE FOR OR EXERCISABLE FOR SUCH SHARES BEFORE OR DURING THE PERIOD IN WHICH THE EXCHANGE OFFER REMAINS OPEN FOR ACCEPTANCE, TO THE EXTENT PERMITTED BY, AND IN COMPLIANCE WITH, RULE 14E-5 UNDER THE US EXCHANGE ACT. ANY SUCH PURCHASES MAY OCCUR EITHER IN THE OPEN MARKET AT PREVAILING PRICES OR IN PRIVATE TRANSACTIONS AT NEGOTIATED PRICES. TO THE EXTENT REQUIRED IN BELGIUM, ANY INFORMATION ABOUT SUCH PURCHASES WILL BE MADE PUBLIC IN BELGIUM IN THE MANNER REQUIRED BY BELGIAN LAW. TO THE EXTENT INFORMATION ABOUT SUCH PURCHASES OR ARRANGEMENTS TO PURCHASE IS MADE PUBLIC IN BELGIUM, SUCH INFORMATION WILL BE DISCLOSED BY MEANS OF A PRESS RELEASE OR OTHER MEANS REASONABLY CALCULATED TO INFORM PERSONS IN THE UNITED STATES OF SUCH INFORMATION. IN ADDITION, AFFILIATES OF THE FINANCIAL ADVISERS TO AEDIFICA MAY ENGAGE IN ORDINARY COURSE TRADING ACTIVITIES IN SECURITIES OF COFINIMMO, WHICH MAY INCLUDE PURCHASES OR ARRANGEMENTS TO PURCHASE SUCH SECURITIES.

NEITHER THE US SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION NOR ANY US STATE SECURITIES COMMISSION HAS APPROVED OR DISAPPROVED OF THE EXCHANGE OFFER, PASSED UPON THE MERITS OR FAIRNESS OF THE EXCHANGE OFFER, OR DETERMINED IF THIS PROSPECTUS OR OTHER PROPOSED OFFER DOCUMENTS ARE ACCURATE OR COMPLETE. ANY REPRESENTATION TO THE CONTRARY IS A CRIMINAL OFFENCE IN THE UNITED STATES.

THE NEW SHARES HAVE NOT BEEN AND WILL NOT BE LISTED ON A US SECURITIES EXCHANGE OR QUOTED ON ANY INTER-DEALER QUOTATION SYSTEM IN THE UNITED STATES. THE COMPANY DOES NOT INTEND TO TAKE ANY ACTION TO FACILITATE A MARKET FOR THE NEW SHARES IN THE UNITED STATES.

THE EXCHANGE OFFER, IF CONSUMMATED, MAY HAVE CONSEQUENCES UNDER US FEDERAL INCOME TAX

AND APPLICABLE US STATE AND LOCAL, AS WELL AS NON-US, TAX LAWS FOR COFINIMMO SHAREHOLDERS. EACH COFINIMMO SHAREHOLDER IS URGED TO CONSULT HIS OR HER INDEPENDENT PROFESSIONAL ADVISER REGARDING THE TAX CONSEQUENCES OF THE EXCHANGE OFFER.

IT MAY NOT BE POSSIBLE FOR US COFINIMMO SHAREHOLDERS TO EFFECT SERVICE OF PROCESS WITHIN THE UNITED STATES UPON AEDIFICA, COFINIMMO, OR THEIR RESPECTIVE OFFICERS OR DIRECTORS, SOME OR ALL OF WHICH MAY RESIDE OUTSIDE THE UNITED STATES, OR TO ENFORCE AGAINST ANY OF THEM JUDGMENTS OF THE UNITED STATES COURTS PREDICATED UPON THE CIVIL LIABILITY PROVISIONS OF THE FEDERAL SECURITIES LAWS OF THE UNITED STATES OR OTHER US LAW. IT MAY NOT BE POSSIBLE TO BRING AN ACTION AGAINST AEDIFICA, COFINIMMO, OR THEIR RESPECTIVE OFFICERS OR DIRECTORS (AS APPLICABLE), IN A NON-US COURT FOR VIOLATIONS OF US LAW, INCLUDING THE US SECURITIES LAWS. FURTHER, IT MAY BE DIFFICULT TO COMPEL A NON-US COMPANY AND ITS AFFILIATES TO SUBJECT THEMSELVES TO A US COURT'S JUDGEMENT. IN ADDITION, IT MAY BE DIFFICULT TO ENFORCE IN BELGIUM ORIGINAL ACTIONS, OR ACTIONS FOR THE ENFORCEMENT OF JUDGMENTS OF US COURTS, BASED ON THE CIVIL LIABILITY PROVISIONS OF THE US FEDERAL SECURITIES LAWS.

THE SECURITIES MENTIONED HEREIN MAY NOT BE PUBLICLY OFFERED, DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN SWITZERLAND WITHIN THE MEANING OF THE SWISS FINANCIAL SERVICES ACT OF 15 JUNE 2018, AS AMENDED ("FINSA") (UNLESS IN CIRCUMSTANCES FALLING WITHIN ARTICLE 36 OF THE FINSA), AND NO APPLICATION HAS BEEN MADE OR WILL BE MADE TO ADMIT THE SECURITIES TO TRADING ON ANY TRADING VENUE (I.E., EXCHANGE OR MULTILATERAL TRADING FACILITY) IN SWITZERLAND. NEITHER THIS DOCUMENT NOR THE PROSPECTUS OR ANY OTHER OFFERING OR MARKETING MATERIAL RELATING TO THE EXCHANGE OFFER OR THE SECURITIES CONSTITUTES A PROSPECTUS WITHIN THE MEANING OF THE FINSA, AND NEITHER THIS PROSPECTUS OR ANY OTHER OFFERING OR MARKETING MATERIAL RELATING TO THE EXCHANGE OFFER OR THE SECURITIES MAY BE PUBLICLY DISTRIBUTED OR OTHERWISE MADE PUBLICLY AVAILABLE IN SWITZERLAND.

NEITHER THIS PROSPECTUS OR ANY OTHER OFFERING OR MARKETING MATERIAL RELATING TO THE EXCHANGE OFFER OR THE SECURITIES HAS BEEN OR WILL BE FILED WITH OR APPROVED BY ANY SWISS REGULATORY AUTHORITY. IN PARTICULAR, THIS PROSPECTUS WILL NOT BE REVIEWED OR APPROVED BY A SWISS REVIEWING BODY (*PRÜFSTELLE*) PURSUANT TO ARTICLE 51 OF THE FINSA AND DOES NOT COMPLY WITH THE DISCLOSURE REQUIREMENTS APPLICABLE TO A PROSPECTUS WITHIN THE MEANING OF ARTICLE 35 OF THE FINSA.

AVIS IMPORTANT

LE PRÉSENT DOCUMENT NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE D'ACQUISITION, D'ACHAT, DE SOUSCRIPTION, DE VENTE OU D'ÉCHANGE DE TITRES (NI UNE SOLLICITATION D'OFFRE D'ACQUISITION, D'ACHAT, DE SOUSCRIPTION, DE VENTE OU D'ÉCHANGE DE TITRES) AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA, À HONG KONG, AU JAPON, EN NOUVELLE-ZÉLANDE, EN SUISSE, EN AFRIQUE DU SUD, AU ROYAUME-UNI OU DANS TOUTE AUTRE JURIDICTION OÙ CELA CONSTITUERAIT UNE VIOLATION DES LOIS DE CETTE JURIDICTION, ET AUCUNE OFFRE (OU SOLLICITATION) DE CE TYPE NE PEUT ÊTRE FAITE DANS UNE TELLE JURIDICTION. TOUT MANQUEMENT À CETTE RESTRICTION PEUT CONSTITUER UNE VIOLATION DES LOIS AMÉRICAINES, AUSTRALIENNES, CANADIENNES, HONGKONGSAISES, JAPONAISES, SUD-AFRICAINES, SUISSES, BRITANNIQUES ET NÉO-ZÉLANDAISES EN MATIÈRE DE VALEURS MOBILIÈRES OU AUTRES LOIS APPLICABLES. TOUTE PERSONNE LISANT LA PRÉSENTE ANNONCE DOIT S'INFORMER DE CES RESTRICTIONS ET LES RESPECTER.

LES TITRES MENTIONNÉS DANS LE PRÉSENT DOCUMENT N'ONT PAS ÉTÉ ET NE SERONT PAS ENREGISTRÉS EN VERTU DE LA US SECURITIES ACT DE 1933, TELLE QUE MODIFIÉE (LA « US SECURITIES ACT ») OU DES LOIS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DE TOUT ÉTAT DES ÉTATS-UNIS, ET NE PEUVENT ÊTRE OFFERTS, VENDUS OU LIVRÉS, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS SANS ENREGISTREMENT, SAUF EN VERTU D'UNE EXEMPTION APPLICABLE OU DANS LE CADRE D'UNE TRANSACTION NON SOUMISE AUX EXIGENCES D'ENREGISTREMENT DE LA US SECURITIES ACT ET CONFORMÉMENT À TOUTE LOI APPLICABLE DES ÉTATS-UNIS EN MATIÈRE DE VALEURS MOBILIÈRES. IL N'Y AURA PAS D'OFFRE PUBLIQUE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS. PLUS DE DÉTAILS SUR LES ACTIONNAIRES AMÉRICAINS DE COFINIMMO (TELS QUE DÉFINIS DANS LES PRÉSENTES) QUI SONT ÉLIGIBLES POUR RECEVOIR DES ACTIONS NOUVELLES, ET LES ÉTAPES PROCÉDURALES QUE

CES PERSONNES DOIVENT SUIVRE POUR RECEVOIR CES ACTIONS NOUVELLES, AINSI QUE LES PROCÉDURES APPLICABLES AUX ACTIONNAIRES AMÉRICAINS DE COFINIMMO QUI NE SONT PAS ÉLIGIBLES POUR RECEVOIR DES ACTIONS NOUVELLES SONT DECRITES 2 LA SECTION 3.2 DU PRÉSENT PROSPECTUS.

AU ROYAUME-UNI, CE DOCUMENT N'EST PAS COMMUNIQUÉ ET N'A PAS ÉTÉ APPROUVÉ PAR UNE PERSONNE COMPÉTENTE AU SENS DE L'ARTICLE 21 DE LA FINANCIAL SERVICES AND MARKETS ACT 2000 (Telle QUE MODIFIÉE, LA « FSMA 2000 »). EN CONSÉQUENCE, LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS DISTRIBUÉ AU GRAND PUBLIC AU ROYAUME-UNI ET NE DOIT PAS ÊTRE TRANSMIS À CELUI-CI. AU ROYAUME-UNI, LE PRÉSENT DOCUMENT EST UNIQUEMENT DESTINÉ À ÊTRE DISTRIBUÉ À, ET S'ADRESSE UNIQUEMENT À : (A) DES PERSONNES AYANT UNE EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT QUI RÉPONDENT AUX CRITÈRES DE « INVESTMENT PROFESSIONALS » AU SENS DE L'ARTICLE 19(5) DE LA FINANCIAL SERVICES AND MARKETS ACT 2000 (FINANCIAL PROMOTION) ET DE L'ARRÊTÉ DE 2005 (L'« FINANCIAL PROMOTION ORDER »), (B) LES « HIGH NET WORTH COMPANIES », « UNINCORPORATED ASSOCIATIONS », ETC. EN VERTU DE L'ARTICLE 49(2),(A) À (D), DE LA FINANCIAL PROMOTION ORDER, OU (C) D'AUTRES PERSONNES À QUI UNE INVITATION OU UNE INCITATION À S'ENGAGER DANS UNE ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT (AU SENS DE L'ARTICLE 21 DE LA FSMA) PEUT ÊTRE LÉGALEMENT ADRESSÉE OU ÉMISE.

LE PRÉSENT DOCUMENT ET LES INFORMATIONS QU'IL CONTIENT SONT DESTINÉS UNIQUEMENT AU DESTINATAIRE DU PRÉSENT DOCUMENT ET LA PUBLICATION, LA DISTRIBUTION, LA TRANSMISSION, LE TRANSFERT OU LA TRANSMISSION DU PRÉSENT DOCUMENT OU DES INFORMATIONS QU'IL CONTIENT À TOUTE AUTRE PERSONNE PEUT CONSTITUER UNE VIOLATION DE LA US SECURITIES ACT OU D'AUTRES LOIS APPLICABLES.

L'OFFRE D'ÉCHANGE (TELLE QUE DÉFINIE ET DÉCRITE PLUS EN DÉTAIL DANS LE PRÉSENT DOCUMENT) PORTERA SUR L'ENSEMBLE DES ACTIONS ÉMISES ET EN CIRCULATION DE COFINIMMO, SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE DE DROIT BELGE CONSTITUÉE SOUS LA FORME D'UNE SOCIÉTÉ ANONYME, ET SERA SOUMISE AUX EXIGENCES BELGES EN MATIÈRE DE DIVULGATION ET DE PROCÉDURE. EN CE QUI CONCERNE LES ACTIONNAIRES AMÉRICAINS DE COFINIMMO, L'OFFRE D'ÉCHANGE SERA FAITE CONFORMÉMENT AUX RÈGLES DE L'US TENDER OFFER APPLICABLES EN VERTU DE L' US SECURITIES EXCHANGE ACT DE 1934, TEL QUE MODIFIÉ (LE « US EXCHANGE ACT »), ET PAR AILLEURS CONFORMÉMENT AUX EXIGENCES DE LA LOI BELGE. EN CONSÉQUENCE, L'OFFRE D'ÉCHANGE SERA SOUMISE À DES EXIGENCES EN MATIÈRE DE DIVULGATION ET À D'AUTRES EXIGENCES PROCÉDURALES, NOTAMMENT EN CE QUI CONCERNE LES DROITS DE RETRAIT, LE CALENDRIER DE L'OFFRE D'ÉCHANGE, LES PROCÉDURES DE RÈGLEMENT ET LE CALENDRIER DES PAIEMENTS QUI DIFFÈRENT DE CEUX APPLICABLES EN VERTU DE LA LLÉGISLATION ET DE LA PRATIQUE AMÉRICAINES EN MATIÈRE D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT. LES INFORMATIONS FINANCIÈRES INCLUSES DANS LE PRÉSENT PROSPECTUS RELATIF À L'OFFRE D'ÉCHANGE ONT ÉTÉ PRÉPARÉES CONFORMÉMENT AUX NORMES (UE)IFRS (TELLES QUE DÉFINIES DANS LE PRÉSENT DOCUMENT) ET N'ONT PAS ÉTÉ ÉTABLIES CONFORMÉMENT AUX NORMES COMPTABLES AMÉRICAINES (US GAAP) OU DÉRIVÉES DE CELLES-CI, ET PEUVENT DONC DIFFÉRER DES INFORMATIONS FINANCIÈRES DES SOCIÉTÉS AMÉRICAINES ET NE PAS ÊTRE COMPARABLES À CELLES-CI.

AEDIFICA ET COFINIMMO ET LEURS FILIALES OU COURTIERS RESPECTIFS (AGISSANT EN TANT QU'AGENTS POUR AEDIFICA, COFINIMMO OU LEURS FILIALES, SELON LE CAS) PEUVENT, DE TEMPS À AUTRE, ET EN DEHORS DE L'OFFRE D'ÉCHANGE, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, ACHETER OU ORGANISER L'ACHAT, EN DEHORS DES ÉTATS-UNIS, D'ACTIONS COFINIMMO OU DE TOUT TITRE CONVERTIBLE, ÉCHANGEABLE OU EXERCABLE EN CES ACTIONS AVANT OU PENDANT LA PÉRIODE D'OUVERTURE DE L'OFFRE D'ÉCHANGE, DANS LA MESURE PERMISE PAR ET CONFORMÉMENT À LA RÈGLE 14E-5 DE L'US EXCHANGE ACT. DE TELS ACHATS PEUVENT ÊTRE EFFECTUÉS SOIT SUR LE MARCHÉ LIBRE AUX PRIX COURANTS, SOIT DANS LE CADRE DE TRANSACTIONS PRIVÉES À DES PRIX NÉGOCIÉS. DANS LA MESURE REQUISE EN BELGIQUE, TOUTE INFORMATION CONCERNANT CES ACHATS SERA RENDUE PUBLIQUE EN BELGIQUE DE LA MANIÈRE REQUISE PAR LA LOI BELGE. DANS LA MESURE OÙ LES INFORMATIONS CONCERNANT CES ACHATS OU CES ACCORDS D'ACHAT SONT RENDUES PUBLIQUES EN BELGIQUE, ELLES SERONT DIVULGUÉES PAR LE BIAIS D'UN COMMUNIQUÉ DE PRESSE OU DE TOUT AUTRE MOYEN RAISONNABLEMENT CALCULÉ POUR INFORMER LES PERSONNES AUX ÉTATS-UNIS DE CES INFORMATIONS. EN OUTRE, LES SOCIÉTÉS AFFILIÉES AUX CONSEILLERS FINANCIERS D'AEDIFICA PEUVENT PARTICIPER À DES ACTIVITÉS COMMERCIALES NORMALES SUR LES TITRES DE COFINIMMO, Y COMPRIS DES ACHATS OU DES ACCORDS D'ACHAT DE CES TITRES.

NI LA US SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION, NI AUCUNE US STATE SECURITIES COMMISSION N'A APPROUVÉ OU DÉSAPPROUVÉ L'OFFRE D'ÉCHANGE, N'A ÉMIS AUCUN JUGEMENT SUR LE BIEN-FONDÉ OU L'ÉQUITÉ DE L'OFFRE D'ÉCHANGE, NI DÉTERMINÉ SI LE PRÉSENT PROSPECTUS OU LES AUTRES DOCUMENTS RELATIFS À L'OFFRE SONT EXACTS OU COMPLETS. TOUTE DÉCLARATION CONTRAIRE CONSTITUE UN DÉLIT PÉNAL AUX ÉTATS-UNIS.

LES ACTIONS NOUVELLES NE SONT PAS ET NE SERONT PAS COTÉES SUR UNE BOURSE AMÉRICAINE NI COTÉES SUR UN SYSTÈME DE COTATION INTER-COURTIERS AUX ÉTATS-UNIS. AEDIFICA N'A PAS L'INTENTION DE PRENDRE DE MESURES POUR FACILITER LA CRÉATION D'UN MARCHÉ POUR LES ACTIONS NOUVELLES AUX ÉTATS-UNIS.

L'OFFRE D'ÉCHANGE, SI ELLE EST MENÉE À BIEN, PEUT AVOIR DES CONSÉQUENCES EN MATIERE D'IMPÔT FÉDÉRAL AMÉRICAIN SUR LE REVENU ET DES LOIS FISCALES AMÉRICAINES APPLICABLES AU NIVEAU DES ÉTATS ET AU NIVEAU LOCAL, AINSI QUE DES LOIS FISCALES NON AMÉRICAINES, POUR LES ACTIONNAIRES DE COFINIMMO. CHAQUE ACTIONNAIRE DE COFINIMMO EST EXPRESSÉMENT INVITÉ À CONSULTER SON CONSEILLER PROFESSIONNEL INDÉPENDANT QUANT AUX CONSÉQUENCES FISCALES DE L'OFFRE D'ÉCHANGE.

IL SE PEUT QUE LES ACTIONNAIRES AMÉRICAINS DE COFINIMMO NE PUISSENT PAS INTENTER UNE ACTION EN JUSTICE AUX ÉTATS-UNIS CONTRE AEDIFICA, COFINIMMO OU LEURS DIRIGEANTS OU ADMINISTRATEURS RESPECTIFS DONT CERTAINS OU TOUS PEUVENT ÊTRE SITUÉS EN DEHORS DES ÉTATS-UNIS, OU D'EXÉCUTER À LEUR ENCONTRE DES JUGEMENTS RENDUS PAR DES TRIBUNAUX AMÉRICAINS FONDÉS SUR LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA LÉGISLATION FÉDÉRALE AMÉRICAINE SUR LES VALEURS MOBILIÈRES OU D'AUTRES LÉGISLATIONS AMÉRICAINES. IL N'EST PEUT-ÊTRE PAS POSSIBLE D'INTENTER UNE ACTION EN JUSTICE CONTRE AEDIFICA, COFINIMMO OU LEURS DIRIGEANTS OU ADMINISTRATEURS RESPECTIFS (LE CAS ÉCHÉANT) DEVANT UN TRIBUNAL SITUÉ EN DEHORS DES ÉTATS-UNIS POUR VIOLATION DE LA LÉGISLATION AMÉRICAINE, Y COMPRIS LA LÉGISLATIONS AMÉRICAINE SUR LES VALEURS MOBILIÈRES. EN OUTRE, IL PEUT ÊTRE DIFFICILE DE CONTRAINDRE UNE SOCIÉTÉ NON AMÉRICAINE ET SES FILIALES À SE SOUMETTRE AU JUGEMENT D'UN TRIBUNAL AMÉRICAIN. DE PLUS, IL PEUT ÊTRE DIFFICILE D'EXÉCUTER EN BELGIQUE DES ACTIONS INITIALES OU DES ACTIONS VISANT A FAIRE EXÉCUTER DES JUGEMENTS RENDUS PAR DES TRIBUNAUX AMÉRICAINS, SUR LA BASE DES DISPOSITIONS RELATIVES À LA RESPONSABILITÉ CIVILE DES LOIS FÉDÉRALES AMÉRICAINES SUR LES VALEURS MOBILIÈRES.

LES TITRES MENTIONNÉS DANS LE PRÉSENT DOCUMENT NE PEUVENT ÊTRE OFFERTS AU PUBLIC, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN SUISSE AU SENS DE LA LOI SUISSE SUR LES SERVICES FINANCIERS DU 15 JUIN 2018, TELLE QUE MODIFIÉE (« FINSA ») (SAUF DANS LES CIRCONSTANCES VISÉES À L'ARTICLE 36 DE LA FINSA), ET AUCUNE DEMANDE N'A ÉTÉ OU NE SERA INTRODUITE EN VUE DE L'ADMISSION DES TITRES À LA NÉGOCIATION SUR UNE PLACE DE MARCHÉ (C'EST-À-DIRE BOURSE OU MULTILATÉRALE) EN SUISSE. NI LE PROSPECTUS, NI AUCUN AUTRE DOCUMENT D'OFFRE OU DE COMMERCIALISATION RELATIF À L'OFFRE D'ÉCHANGE OU AUX TITRES NE CONSTITUENT UN PROSPECTUS AU SENS DE LA FINSA, ET NI LE PROSPECTUS NI AUCUN AUTRE DOCUMENT D'OFFRE OU DE MARKETING RELATIF À L'OFFRE D'ÉCHANGE OU AUX TITRES NE PEUVENT ÊTRE DISTRIBUÉS OU RENDUS PUBLIQUEMENT DISPONIBLES EN SUISSE.

NI LE PRÉSENT PROSPECTUS NI AUCUN AUTRE DOCUMENT D'OFFRE OU DE MARKETING RELATIF À L'OFFRE D'ÉCHANGE OU AUX TITRES N'A ÉTÉ OU NE SERA DÉPOSÉ AUPRÈS D'UNE AUTORITÉ DE RÉGLEMENTATION SUISSE OU APPROUVÉ PAR CELLE-CI. EN PARTICULIER, LE PRÉSENT PROSPECTUS NE SERA PAS EXAMINÉ OU APPROUVÉ PAR UN ORGANISME DE CONTRÔLE SUISSE (*PRÜFSTELLE*) CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 51 DE LA FINSA ET NE SATISFAIT PAS LES EXIGENCES DE DIVULGATION APPLICABLES À UN PROSPECTUS AU SENS DE L'ARTICLE 35 DE LA FINSA.

TABLE DES MATIÈRES

1 RÉSUMÉ DU PROSPECTUS 16

A COMMUNICATION 16

B L'OFFRANT 16

C LA SOCIÉTÉ CIBLE 17

D OFFRE D'ÉCHANGE 18

D.1 Nature de l'Offre d'Échange 18

D.2 Rapport d'Échange/Prix de l'Offre et paiement 20

D.2.1 Rapport d'Échange 20

D.2.2 Prix de l'Offre 20

D.2.3 Prix de l'Offre Implicite 21

D.2.4 Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement 22

D.2.5 Paiement et livraison des Actions Nouvelles (c'est-à-dire le Prix de l'Offre) 25

E ACTIONS NOUVELLES 29

E.1 Caractéristiques des Actions Nouvelles 29

E.2 Politique future en matière de dividendes d'Aedifica et de Cofinimmo en cas de succès de l'Offre d'Échange 30

E.3 Livraison des Actions Nouvelles / Paiement du Produit 30

F JUSTIFICATION DU RAPPORT D'ÉCHANGE 30

G CALENDRIER INDICATIF 32

H CONDITIONS SUSPENSIVES DE L'OFFRE D'ÉCHANGE 36

I OBJECTIFS ET INTENTIONS D'AEDIFICA 37

I.1 Objectifs 37

I.1.1 Intérêt de l'Offre d'Échange pour Aedifica et ses actionnaires : 37

I.1.2 Intérêt de l'Offre d'Échange pour Cofinimmo et les Actionnaires de Cofinimmo : 38

I.2 Intentions 39

I.2.1 Intentions en matière de droit des sociétés en fonction du nombre d'Actions Cofinimmo acquises 39

I.2.2 Intentions stratégiques 44

a. Plans stratégiques 44

b. Gouvernance d'entreprise 45

c. Statuts de Cofinimmo 46

d. Emploi chez Cofinimmo 47

e. Politique de dividende de Cofinimmo 48

J AVANTAGES POUR COFINIMMO ET LES ACTIONNAIRES DE COFINIMMO 48

K INSTITUTIONS DE GUICHET 49

K.1 Détenteurs d'Actions Cofinimmo dématérialisées 49

K.2 Détenteurs d'Actions Cofinimmo nominatives 50

L PROSPECTUS 51

M MÉMOIRE EN RÉPONSE 53

N TAXE SUR LES OPÉRATIONS BOURSIÈRES 53

O DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPÉTENTE 54

2 DÉFINITIONS 55

3 COMMUNICATIONS IMPORTANTES 71

3.1 INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS 71

3.2 RESTRICTIONS SUR L'OFFRE D'ÉCHANGE (Y COMPRIS LE DRIBBLING OUT *C.Q.* VENDOR PLACEMENT) ET LA DIFFUSION DU PRÉSENT PROSPECTUS 71

3.2.1 Généralités 71

3.2.2 Participation à l'Offre d'Échange en tant qu'Actionnaire Cofinimmo 73

3.2.2.1 Actionnaires Cofinimmo en Belgique 73

3.2.2.2 Actionnaires Cofinimmo dans les États membres de l'Espace Economique Européen (à l'exception de la Belgique) 73

3.2.2.3 Actionnaires Cofinimmo au Royaume-Uni 74

3.2.2.4 Actionnaires Cofinimmo en Suisse 74

3.2.2.5 Actionnaires Américain Cofinimmo qui sont qualifiés de US QIBs 74

3.2.2.6 Actionnaires Américain de Cofinimmo qui se qualifient comme US Non-QIBs 74

3.2.2.7 Actionnaires de Cofinimmo dans d'autres juridictions 75

3.2.3 Participation au Dribbling Out c.q. au Vendor Placement en tant qu'acheteur d' Actions Nouvelles 75

3.2.3.1 « Investisseurs qualifiés » dans les États membres de l'Espace Economique Européen 76

3.2.3.2 « Clients professionnels » en Suisse 76

3.2.3.3 « Qualified investors » au Royaume-Uni 76

3.2.3.4 Certains investisseurs qualifiés dans d'autres juridictions 76

3.3 DÉCLARATIONS PROSPECTIVES 76

3.4 ARRONDI DES DONNÉES FINANCIÈRES ET STATISTIQUES 77

4 INFORMATIONS GÉNÉRALES ET INFORMATIONS CONCERNANT LES PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS ET DU CONTRÔLE DES COMPTES 78

4.1 APPROBATION DU PROSPECTUS 78

4.1.1 Généralités 78

4.1.2 Approbation du Prospectus pour l'Espace Economique Européen – pas d'approbation pour d'autres juridictions 79

4.1.3 Royaume-Uni – Pas d'approbation distincte (exemption) 79

4.1.4 États-Unis – Aucune approbation distincte (exemption) 79

4.1.5 Suisse – Aucune approbation distincte (exemption) 80

4.2 DOCUMENT D'EXEMPTION 80

4.3 RESPONSABILITÉ DU PROSPECTUS 81

4.4 AUDIT ET REPORTING FINANCIER 81

4.5 INFORMATIONS PRATIQUES 83

4.6 CONSEILLERS FINANCIERS ET JURIDIQUES DE L'OFFRANT 84

4.7 MÉMOIRE EN RÉPONSE 85

4.8 DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPÉTENTE 85

4.9 DOCUMENTS DISPONIBLES 86

4.10 INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE DANS LE PRÉSENT PROSPECTUS 86

5 INFORMATIONS SUR L'OFFRANT 89

5.1 IDENTIFICATION 89

5.2 OBJET ET INTERDICTIONS 89

5.3 STRUCTURE DU CAPITAL ET DE L'ACTIONNARIAT DE L'OFFRANT 91

5.3.1 Généralités 91

5.3.2 Droits attachés aux actions de l'Offrant ... 92
5.3.2.1 Forme et transfert des actions ... 92
5.3.2.2 Le droit d'assister à l'assemblée générale des actionnaires et d'y voter ... 92
5.3.2.3 Dividendes ... 93
5.3.2.4 Liquidation ... 94
5.3.2.5 Le droit de préférence et le droit d' allocation irréductible ... 94
5.3.2.6 Acquisition et cession de titres propres ... 95
5.3.2.7 Émission de nouvelles actions – capital autorisé ... 96
5.3.3 Approbation de l'Offre d'Échange ... 97
5.4 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE ... 101
5.5 ACTIVITÉS ... 101
5.5.1 Aperçu ... 101
5.5.1.1 Objet et restrictions ... 101
5.5.1.2 Stratégie (immobilière) ... 101
5.5.2 Activités ... 102
5.5.2.1 Acquisition et développement ... 102
5.5.2.2 Diversification ... 102
5.5.2.3 Améliorer ... 103
5.5.2.4 Renforcer ... 103
5.5.3 Types de biens immobiliers ... 103
5.5.3.1 Maisons de repos et de soins pour personnes âgées ... 103
5.5.3.2 Logements pour seniors ... 103
5.5.3.3 Crèches ... 103
5.5.3.4 Établissements de soins aux personnes âgées à usage mixte ... 104
5.5.3.5 Autres bâtiments de soins ... 104
5.5.4 Portefeuille immobilier en chiffres ... 104
5.5.4.1 Chiffres au 31 décembre 2024 ... 104
5.5.4.2 Chiffres au 30 juin 2025 ... 104
5.5.4.3 Chiffres au 30 septembre 2025 ... 104
5.6 RESSOURCES HUMAINES ... 104
5.7 LITIGES, ARBITRAGES ET INTERVENTIONS PUBLIQUES ... 104
5.8 DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS ... 105
5.9 PERSPECTIVES ... 105
5.10 STRUCTURE DE GOUVERNANCE ... 105
5.10.1 Le Conseil d'Administration ... 105
5.10.2 Comité exécutif ... 107
5.10.3 Comités créés au sein du conseil d'administration ... 108
5.10.3.1 Comité d'audit et des risques ... 108
5.10.3.2 Comité de nomination et de rémunération ... 109
5.10.3.3 Comité d'investissement ... 110
5.10.4 Contrôle interne et gestion des risques ... 110
5.11 INFORMATIONS FINANCIÈRES ... 111
5.12 PERSONNES AGISSANT DE CONCERT AVEC L'OFFRANT ... 111
5.13 ACCORDS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR L'OFFRE D'ÉCHANGE ... 111
5.14 PARTICIPATIONS DE L'OFFRANT DANS LA SOCIÉTÉ CIBLE ... 113
5.15 DÉCLARATION DE L'OFFRANT EN APPLICATION DE L'ARTICLE 37 DE LA LOI SIR ... 113

6 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ CIBLE 114

6.1 IDENTIFICATION 114

6.2 OBJET ET INTERDICTIONS 114

6.3 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE 117

6.4 ACTIVITÉS 118

6.4.1 Aperçu 118

6.4.1.1 Objet et interdictions 118

6.4.1.2 Stratégie (immobilière) 118

(I) Immobilier de soins 118

(II) Immobilier de bureaux 118

(III) Immobilier de réseaux de distribution et PPP 119

6.4.2 Activités 119

6.4.2.1 Immobilier de soins de santé 119

(I) Acquisitions d'actifs 119

(II) Projets de (re)développement 120

(III) Arbitrage d'actifs 120

(IV) Diversification 120

(V) Suivi des performances financières et énergétiques des sites acquis 120

6.4.2.2 Immobilier des réseaux de distribution et PPP 121

6.4.2.3 Immobilier de bureau 121

(I) Filialisation du portefeuille de bureaux 122

(II) Proche du client 122

(III) Gestion proactive des loyers 122

(IV) Arbitrage sélectif des actifs 122

(V) Projets de (re)développement 122

6.4.3 Types de biens immobiliers 123

6.4.4 Portefeuille immobilier en chiffres 123

6.4.4.1 Chiffres au 31 décembre 2024 123

(I) Immobilier de soins 123

(II) Immobilier des réseaux de distribution et PPP 123

(III) Immobilier de bureaux 123

6.4.4.2 Chiffres au 30 juin 2025 123

6.4.4.3 Chiffres au 30 septembre 2025 123

6.5 RESSOURCES HUMAINES 124

6.6 LITIGES ET ARBITRAGES 124

6.7 DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS 124

6.8 PERSPECTIVES 124

6.9 STRUCTURE DU CAPITAL ET DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ CIBLE 124

6.9.1 Aperçu 124

6.9.2 Autres titres avec droit de vote ou donnant accès à des droits de vote, obligations convertibles et droits de souscription 125

6.9.3 Capital 125

6.9.4 Capital autorisé 125

6.9.5 Actions propres 127

6.9.6 Évolution du cours de l'action sur le marché réglementé d'Euronext Brussels 127

6.10 STRUCTURE DE GOUVERNANCE 128

6.10.1 Conseil d'administration 128
6.10.2 Comité exécutif 129
6.10.3 Comité d'audit 129
6.10.4 Comité de nomination, de rémunération et de corporate governance 130
6.11 PERSONNES AGISSANT DE CONCERT AVEC COFINIMMO 130
6.12 INFORMATIONS FINANCIÈRES 130
7 L'OFFRE D'ÉCHANGE 131
7.1 NATURE ET OBJET DE L'OFFRE D'ÉCHANGE 131
7.2 CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OFFRE D'ÉCHANGE, OBJECTIFS ET INTENTIONS DE L'OFFRANT ET CONSÉQUENCES 132
7.2.1 Contexte de l'Offre d'Échange 132
7.2.2 Objectifs de l'Offrant 132
7.2.3 Obligation de Free Float et promotion imposés par la Loi SIR, dont il convient de tenir compte dans le cadre de l'Offre d'Échange 134
7.2.3.1 Obligation de flottant imposée par la Loi SIR 134
7.2.3.2 L'Offrant n'est actuellement pas le promoteur de la Société Cible et n'est donc pas soumis à l'article 23 de la Loi SIR 135
7.2.3.3 L'Offrant peut devenir promoteur de la Société Cible dans le cadre de l'Offre d'Échange 136
7.2.3.4 Obligation de flottant après la clôture de l'Offre d'Échange qui n'est pas suivie de l'Offre de Reprise 136
7.2.4 Intentions de l'Offrant en fonction du nombre d'Actions Cofinimmo détenues par l'Offrant à la fin de l'Offre d'Échange 137
7.2.4.1 Intentions de l'Offrant en matière de droit des sociétés après la clôture de l'Offre d'Échange 137
7.2.4.2 Gouvernance d'entreprise 146
7.2.4.3 Statuts de Cofinimmo 147
7.2.4.4 Emploi chez Cofinimmo 147
7.2.4.5 Politique de dividende d'Aedifica et de Cofinimmo 148
7.2.4.6 Plans stratégiques 148
7.2.5 Avantages de l'opération pour la Société Cible et ses actionnaires 148
7.2.6 Conséquences de l'opération pour l'Offrant et ses actionnaires, et les détenteurs d'options de la Société Cible 149
7.2.6.1 Conséquences pour l'Offrant 150
7.2.6.2 Conséquences pour les actionnaires de l'Offrant 150
(I) Actionnaires – Augmentation des capitaux propres et dilution 150
(II) Actionnaires – Précompte mobilier applicable aux dividendes 152
(III) Détenteurs d'obligations 152
7.2.6.3 Conséquences pour les détenteurs d'options de la Société cible 152
7.2.7 Soutien à l'Offre d'Échange 152
7.2.7.1 Accord de Transaction 152
7.2.7.2 Relationship Agreement 153
7.3 CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE D'ÉCHANGE 154
7.3.1 Nature de l'Offre d'Échange 154
7.3.2 Objet de l'Offre d'Échange 154
7.3.3 Prix de l'Offre 154
7.3.4 Justification du Rapport d'Échange 156
7.3.4.1 Cadre juridique de la législation SIR pour la détermination du Prix de l'Offre/Rapport d'Échange 156

(I) Application de l'article 26, §2 de la Loi SIR (point de référence pour l'évaluation du Prix d'Émission et mention de l'identité des apporteurs) 156
(II) Application de l'article 48 de la Loi SIR (référence pour l'évaluation de la juste valeur des actifs d'Aedifica) 158
(III) Applicabilité de l'article 49 de la Loi SIR (évaluation de la juste valeur des actifs de Cofinimmo) 158
7.3.4.2 Paramètres financiers utilisés par action 159
7.3.4.3 Prix des Actions Non-Perturbés et Date Non-Perturbée 160
7.3.4.4 Méthode d'évaluation retenue, points de comparaison et points de référence 161
(I) Méthode d'évaluation appliquée : analyse EPRA NTA Ajusté 162
(II) Méthode d'évaluation de soutien/comparative : analyse Discounted Cash Flows (DCF) 167
(III) Point de référence contextuel I : Évolution historique du ratio d'échange sur la base du cours des actions d'Aedifica et de Cofinimmo 175
(IV) Point de référence contextuel II : EPRA Net Tangible Asset Value (EPRA NTA) communiqué au 31 mars 2025, ajustés en fonction du Dividende Brut 2024 Distribué 182
(V) Point de référence contextuel III : IFRS Net Asset Value (IFRS NAV) communiqué au 31 mars 2025, corrigé du Dividende Brut 2024 Distribué 183
(VI) Point de référence contextuel IV : EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) communiqué au 31 mars 2025, corrigé du Dividende Brut 2024 Distribué 183
(VII) Point de référence contextuel V : EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) communiqué au 31 mars 2025, corrigé du Dividende Brut 2024 Distribué 183
(VIII) Point de référence contextuel VI : Objectifs de cours pour les actions Cofinimmo et les actions Aedifica, tels que publiés par les analystes financiers au moment de la publication de l'intention de lancer l'Offre d'Échange par Aedifica, conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA 184
(IX) Conclusion 186
7.3.5 Actions Nouvelles offertes en échange 189
7.3.5.1 Généralités 189
7.3.5.2 Devise des Actions Nouvelles 189
7.3.5.3 Négociation et cotation des Actions Nouvelles 189
7.3.5.4 Restrictions de transfert relatives aux Actions Nouvelles 190
7.4 CONDITIONS SUSPENSIVES DE L'OFFRE D'ÉCHANGE 190
7.5 RÉGULARITÉ ET VALIDITÉ DE L'OFFRE D'ÉCHANGE 191
7.5.1 Décision de l'organe de gestion de l'Offrant de lancer l'Offre d'Échange 191
7.5.2 Les conditions de l'article 3 de l'Arrêté Royal sur les OPA 192
7.5.3 Examen de l'Offre d'Échange par les autorités compétentes en matière d'investissements directs étrangers (IDE) et/ou de concurrence 193
7.5.3.1 Contrôle des concentrations 193
7.5.3.2 Investissements directs étrangers (IDE) 194
7.5.4 Approbations réglementaires 194
7.5.5 Formalités d'information et de consultation auprès des organisations de travailleurs 194
7.6 DRIBBLING OUT *C.Q.* VENDOR PLACEMENT 194
7.6.1 Fractions d'actions nouvelles 194
7.6.2 US Non-QIBs 196
7.6.3 Modalités du BNP Dribbling Out c.q. du Vendor Placement 196
7.6.4 Modalités d'un FT Dribbling Out 198
7.6.5 Procuration pour le Dribbling Out c.q. Vendor Placement 198
7.6.6 Pas de rachat d'actions propres 198
7.7 CALENDRIER INDICATIF 199
7.8 PÉRIODE D'ACCEPTATION 201

7.8.1 Période d'Acceptation Initiale 201
7.8.2 Prolongation de la Période d'Acceptation Initiale 202
7.8.2.1 Prolongation obligatoire 202
7.8.2.2 Prolongation volontaire 202
7.8.3 Réouverture de l'Offre d'Échange 203
7.8.3.1 L'Offrant acquiert moins de 50% des Actions Cofinimmo : Réouverture volontaire de l'Offre d'Échange 203
7.8.3.2 L'Offrant acquiert plus de 50% mais moins de 70% des Actions Cofinimmo : Réouverture volontaire de l'Offre d'Échange 203
7.8.3.3 L'Offrant acquiert au moins 90% des Actions Cofinimmo : réouverture obligatoire de l'Offre d'Échange 204
7.8.4 L'Offrant acquiert au moins 95% des Actions Cofinimmo : Réouverture de l'Offre d'Échange en tant qu'offre de reprise simplifiée (« Squeeze-Out ») 204
7.8.5 Radiation de la cotation des Actions Cofinimmo du marché réglementé d'Euronext Brussels et éventuelle réouverture obligatoire de l'Offre d'Échange 205
7.8.6 Droit de vente 206
7.9 ACCEPTATION DE L'OFFRE D'ÉCHANGE ET PROPRIÉTÉ DES ACTIONS COFINIMMO 206
7.9.1 Procédure d'acceptation pour les Actionnaires Cofinimmo 206
7.9.1.1 Détenteurs d'Actions Cofinimmo dématérialisées 207
7.9.1.2 Détenteurs d'Actions Cofinimmo nominatives 208
7.9.1.3 Détenteurs à la fois d'Actions Cofinimmo dématérialisées et d'Actions Cofinimmo nominatives 208
7.9.2 Propriété des Actions Cofinimmo 208
7.9.3 Augmentation ultérieure du Prix de l'Offre 209
7.9.4 Droit de rétractation de l'acceptation 209
7.10 CONTRE-OFFRE PLUS AVANTAGEUSE 210
7.11 PUBLICATION DES RÉSULTATS DE L'OFFRE D'ÉCHANGE 210
7.12 MODALITÉS DE PAIEMENT DU PRIX DE L'OFFRE ET TRANSFERT DES ACTIONS COFINIMMO 211
7.13 AUTRES ASPECTS DE L'OFFRE D'ÉCHANGE 213
7.13.1 Inscription à l'Offre d'Échange par des parties liées 214
7.13.2 Financement de l'Offre d'Échange et impact 214
7.13.3 Services financiers 214
7.14 CONTRATS SUR LESQUELS L'OFFRE D'ÉCHANGE POURRAIT AVOIR UN IMPACT SIGNIFICATIF 214
7.14.1 Société Cible 215
7.14.2 Offrant 216
7.15 DILUTION DES ACTIONNAIRES EXISTANTS DE L'OFFRANT 216
7.16 COÛTS DE L'OFFRE D'ÉCHANGE 217
7.16.1 Généralités 217
7.16.2 RETT Allemand 217
7.16.3 RETT Français 219
7.16.4 RETT Néerlandais 220
8 TRAITEMENT FISCAL 221
8.1 REMARQUES PRÉLIMINAIRES 221
8.2 TRAITEMENT FISCAL DE L'OFFRE D'ÉCHANGE EN BELGIQUE 222
8.2.1 Personnes physiques belges 222

8.2.1.1 Gestion du patrimoine privé 222
8.2.1.2 Investissement professionnel 223
8.2.2 Sociétés belges 223
8.2.3 Organismes de financement des pensions 224
8.2.4 Personnes morales belges 224
8.2.5 Personnes physiques, sociétés ou personnes morales non-résidentes 224
8.2.6 Capital fiscalement libéré de l'Offrant 225
8.2.7 Taxe sur les opérations boursières 225
8.3 CONSÉQUENCES FISCALES BELGES DE LA DÉTENTION ET DE LA CESSION D' ACTIONS NOUVELLES 226
8.3.1 Dividendes sur les Actions Nouvelles 226
8.3.1.1 Généralités 226
8.3.1.2 Personnes physiques belges 227
(I) Gestion du patrimoine privé 227
(II) Investissement professionnel 227
8.3.1.3 Sociétés belges 228
8.3.1.4 Organismes de financement des pensions 230
8.3.1.5 Personnes morales belges 230
8.3.1.6 Personnes physiques, sociétés ou personnes morales non-résidentes 230
8.3.2 Plus-values et moins-values sur les Actions Nouvelles 231
8.3.2.1 Personnes physiques belges 231
(I) Gestion de patrimoine privé 231
(II) Investissement professionnel 232
8.3.2.2 Sociétés belges 232
8.3.2.3 Organismes de financement des pensions 232
8.3.2.4 Personnes morales belges 233
8.3.2.5 Personnes physiques, sociétés et personnes morales non-résidentes 233
8.3.3 Taxe sur les opérations boursières 233
8.3.4 Taxe annuelle sur les comptes-titres 234
9 LISTE DES ANNEXES AU PROSPECTUS 236
ANNEXE 1A – FORMULAIRE D'ACCEPTATION POUR LES ACTIONS DÉMATÉRIALISÉES .. 237
ANNEXE 1B – FORMULAIRE D'ACCEPTATION POUR LES ACTIONS NOMINATIVES 249
ANNEXE 2 – MÉMOIRE EN RÉPONSE 262
ANNEXE 3 – ORGANIGRAMME D'AEDIFICA 305

TRADUCTION FRANÇAISE NON OFFICIELLE DE LA VERSION OFFICIELLE NÉERLANDAISE – VEUILLEZ NOTER QU'EN CAS DE DIFFÉRENCES ENTRE LES VERSIONS DANS LES DIFFÉRENTES LANGUES, LA VERSION NÉERLANDAISE PRÉVAUDRA.

1 RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

A Communication

*Le présent résumé (le « **Résumé** ») ne prétend pas être exhaustif et ne contient que des informations sélectionnées concernant l'Offre d'Échange. Le Résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Il est complété dans son intégralité par les informations plus détaillées contenues ailleurs dans le Prospectus. Toute décision d'accepter ou de refuser l'Offre d'Échange doit être fondée sur une étude attentive et approfondie du Prospectus dans son intégralité.*

Personne ne peut être tenu civilement responsable sur la base du présent Résumé ou de sa traduction, sauf si ce Résumé est trompeur, inexact ou incompatible avec les autres parties du Prospectus.

Les termes en majuscules utilisés dans le présent Résumé et qui ne sont pas expressément définis ont la signification qui leur est donnée dans le Prospectus.

B L'Offrant

L'Offrant est Aedifica SA, une société immobilière réglementée publique (« **SIRP** ») sous la forme d'une société anonyme de droit belge, dont le siège social est situé rue Belliard 40 (boîte 11), 1040 Bruxelles (Belgique), et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0877.248.501 (RPM Bruxelles), constituée le 7 novembre 2005.

Aedifica se concentre sur la constitution d'un portefeuille immobilier européen de haute qualité dans le secteur des soins de santé. Grâce à sa stratégie fructueuse et à son expertise, Aedifica a constitué un portefeuille immobilier d'environ 615 sites répartis en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande et en Espagne. Au 30 septembre 2025, le portefeuille immobilier d'Aedifica représentait une valeur de plus de 6,2 milliards d'EUR, soit une croissance annuelle moyenne d'environ 20%.

Aedifica est cotée depuis 2006 sur le marché réglementé d' Euronext Brussels et depuis 2019 sur le marché réglementé d'Euronext Amsterdam sous les codes : « AED » et code ISIN BE0003851681 (Euronext) ; « AED:BB » (Bloomberg) ; et « AOO.BR » (Reuters). Depuis 2020, Aedifica fait partie du BEL-20, l'indice de référence d' Euronext Brussels. De plus, depuis 2023, Aedifica fait partie du BEL ESG, l'indice qui suit les entreprises les plus performantes en matière de critères ESG. Aedifica est également incluse dans les indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR. La capitalisation boursière s'élevait à environ 3,53 milliards d'EUR au 26 janvier 2026.

La structure de l'actionnariat d'Aedifica à la date du présent Résumé est la suivante :

Nom	**Participation**[1]

[1] Calculé sur la base du nombre d'actions en circulation d'Aedifica au moment de la notification de transparence, soit 47.550.119 actions (le même nombre d'actions Aedifica émises à la date du présent Résumé).

BlackRock, Inc.	6,11%[2]
Goldman Sachs Group	5,37%[3]
Autres actionnaires	88,52%
Total	**100**

À la date du présent Résumé, Aedifica n'a pas émis, en circulation ou offert, de titres avec droit de vote, de titres donnant accès à un droit de vote, de warrants ou d'obligations convertibles, autres que les 47.550.119 actions en circulation d'Aedifica (les « **Actions existantes** »).

C La Société Cible[4]

Cofinimmo, la Société Cible, est une société immobilière réglementée publique sous la forme d'une société anonyme de droit belge, dont le siège social est situé Avenue de Tervuren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre (Belgique) et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0426.184.049 (RPM Bruxelles).

La stratégie actuelle de Cofinimmo consiste à consolider son leadership dans le secteur immobilier européen des soins de santé. Le portefeuille immobilier de Cofinimmo, initialement limité aux maisons de repos, s'est progressivement élargi à d'autres types d'actifs immobiliers, tels que les centres de soins de première ligne, les cliniques spécialisées, les cliniques de rééducation, les cliniques psychiatriques, etc. Cette diversification est également géographique, puisque au 30 septembre 2025, le groupe est présent dans 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. La part de l'immobilier de soins dans le portefeuille consolidé de Cofinimmo s'élève à 77 % au 30 septembre 2025, et Cofinimmo a actuellement l'intention de la faire croître de manière significative.

Depuis sa création en décembre 1983, Cofinimmo est un acteur important sur le marché des bureaux en Belgique.

Cofinimmo est également active dans l'immobilier de réseaux de distribution et les partenariats public-privé (PPP).

Les Actions Cofinimmo (telles que définies ci-après) sont cotées et admises à la négociation sur le marché réglementé d' Euronext Brussels sous le code « COFB » et le code ISIN BE0003593044 (Euronext).

La structure de l'actionnariat de Cofinimmo à la date du présent Résumé est la suivante :

Nom	**Participation**

[2] Sur la base de la dernière notification de transparence reçue par Aedifica conformément à la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, datée du 14 janvier 2026.

[3] Sur la base de la dernière déclaration notification de transparence reçue par Aedifica conformément à la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, datée du 4 novembre 2025.

[4] Les informations contenues dans cette section sont basées sur le Rapport Financier Annuel 2024 de Cofinimmo.

BlackRock, Inc.	5,06%[5]
Groupe Cofinimmo[6]	0,04%
Autres actionnaires	94,90%
Total	**100%**

À la date du présent Résumé, Cofinimmo n'a rendu publique aucune information indiquant qu'elle aurait émis, qu'elle aurait en circulation ou qu'elle aurait offert des titres avec droit de vote, des titres donnant accès à un droit de vote, des warrants ou des obligations convertibles autres que les Actions Cofinimmo.

D Offre d'Échange

D.1 Nature de l'Offre d'Échange

L'offre d'échange est une offre publique d'achat volontaire et conditionnelle lancée conformément à la Loi sur les OPA et au chapitre II de l'Arrêté Royal sur les OPA. Elle consiste en une offre d'échange par apport de l'ensemble des 38.096.217 actions émises par Cofinimmo (avec coupon n° 41[7] et suivants joints) (les « **Actions Cofinimmo** ») contre de nouvelles actions à émettre par Aedifica (avec coupon n° 36[8] et suivants attachés) (les « **Actions Nouvelles** »), Aedifica offrant 1,185 Action Nouvelle pour chaque Action Cofinimmo apportée dans le cadre de l'offre d'échange (le « **Rapport d'Échange** ») (l'« **Offre d'Échange** »).

Les droits aux dividendes éventuels liés aux Actions Cofinimmo se rapportant à l'exercice 2025 et suivants seront apportés avec les Actions Cofinimmo par les Actionnaires Cofinimmo qui souhaitent accepter l'Offre d'Échange.

Si, après la Période d'Acceptation Initiale ou toute Période d'acceptation ultérieure (à la suite d'une réouverture volontaire ou obligatoire de l'Offre d'Échange, y compris, mais sans s'y limiter, une réouverture en vertu de l'article 35 et/ou des articles 42 et 43 de l'Arrêté Royal sur les OPA ou comme l'exigent les règles applicables en matière d'offres publiques d'achat aux États-Unis en vertu de l'US Exchange Act (« **Réouverture(s) Volontaire(s) et/ou Obligatoire(s)** »), Aedifica détient au moins 95 % des Actions Cofinimmo et a acquis au moins 90 % des Actions Cofinimmo qui faisaient l'objet de l'Offre

[5] Sur la base de la dernière notification de transparence reçue par Cofinimmo conformément à la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes et publiée sur son site web, qui date du 22 octobre 2025, et calculée sur la base du nombre d'actions dans Cofinimmo en circulation au moment de la notification de transparence, soit 38.096.217 actions (le même nombre d'actions Cofinimmo émises à la date du présent Prospectus).

[6] Les droits de vote attachés aux actions propres sont suspendus.

[7] Le coupon n° 41 représente le droit au dividende des Actions Cofinimmo pour l'exercice 2025. Le coupon n° 40 qui le précédait représentait l'intégralité du droit au dividende des Actions Cofinimmo pour l'exercice 2024, à concurrence de EUR 6,20 brut par action, et a été, conformément à la décision de l'assemblée générale des actionnaires de Cofinimmo du 14 mai 2025, détaché le 19 mai 2025 de l'Action Cofinimmo et rendu payable à partir du 22 mai 2025 (« **Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo** »).

[8] Le coupon n° 36 représente le droit au dividende des actions Aedifica (à savoir les Actions Existantes et, le cas échéant, en cas de succès de l'Offre d'Échange, les Actions Nouvelles) pour l'exercice 2025. Le coupon précédent, le coupon n° 35, représentait l'intégralité du droit au dividende des Actions Existantes pour l'exercice 2024, à concurrence de 3,90 EUR bruts par action, et a été, conformément à la décision de l'assemblée générale annuelle des actionnaires d'Aedifica du 13 mai 2025, détaché le 15 mai 2025 des Actions Existantes et rendu payable à partir du 20 mai 2025 (**« Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica** »).

d'Échange (étant donné que l'Offre d'Échange porte sur toutes les actions émises par Cofinimmo, cette dernière condition sera toujours remplie dans le cas où Aedifica détiendrait 95 % des Actions Cofinimmo après la Période d'Acceptation), Aedifica a le droit et l'intention de lancer immédiatement (et au plus tard dans les 3 mois suivant l'expiration de la Période d'Acceptation concernée) une Offre de Reprise conformément à l'article 7:82 du CSA et aux articles 42 et 43 de l'Arrêté Royal sur les OPA, afin d'acquérir les Actions Cofinimmo restantes, aux mêmes conditions et modalités que l'Offre d'Échange.

En ce qui concerne les Actionnaires de Cofinimmo situés en dehors des États membres de l'Espace Économique Européen, la législation applicable en matière de valeurs mobilières peut avoir une incidence sur l'offre, la vente et la livraison des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre d'Échange, et ce notamment de la manière suivante :

a. Aux États-Unis :

   i. seuls les Actionnaires Américains de Cofinimmo qui ont valablement offert leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange et qui sont éligibles en tant qu'« acheteurs institutionnels qualifiés » (tels que définis dans la règle 144A du US Securities Act de 1933, tel que modifié (le « ***US Securities Act*** »)), et qui ont fourni en temps utile à Aedifica une US Investor Letter satisfaisante confirmant leur statut d'« acheteurs institutionnels qualifiés » (tel que défini dans la règle 144A du US Securities Act) et les questions connexes, et ont accepté certaines restrictions de transfert applicables aux Actions Nouvelles en ce qui concerne les US QIBs tels que décrits dans la US Investor Letter (les « ***US QIBs*** »), seront en droit de recevoir la livraison de Actions Nouvelles en contrepartie dans le cadre de l'Offre d'Échange. Les Actions Nouvelles auxquelles ces personnes ont droit seront mises à disposition en vertu d'une exemption ou dans le cadre d'une transaction non soumise aux exigences d'enregistrement de la US Securities Act. Il n'y aura pas d'offre publique de titres aux États-Unis. Aedifica se réserve le droit de refuser toute US Investor Letter qui lui est adressée et qu'elle juge, à sa discrétion, insatisfaisante.

   ii. Les Actionnaires Américains de Cofinimmo qui ont valablement offert leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange, mais qui ne sont pas éligibles en tant que US QIBs (les « **US Non-QIBs** »), ne recevront pas les Actions Nouvelles et, le cas échéant, les Fractions d'Actions Nouvelles auxquelles ces personnes auraient droit en contrepartie dans le cadre de l'Offre d'Échange. Ces Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles devraient plutôt être vendues dans le cadre d'opérations de marché en dehors des États-Unis à la suite d'un BNP Dribbling Out (ou, selon le volume, d'un Vendor Placement) (voir ci-dessous la section D.2.4 « *Dribbling Out c.q. Vendor Placement* » de ce Résumé), qui aura lieu dès que raisonnablement possible à compter de la Date de Paiement pour chaque Période d'Acceptation de l'Offre d'Échange, auquel cas ces US Non-QIBs recevront une part proportionnelle du produit en espèces d'une telle vente, après déduction des frais et commissions applicables.

b. Les Actions Cofinimmo détenues par des Actionnaires Cofinimmo qui sont résidents ou se trouvent au Royaume-Uni et qui ont valablement offert leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange seront échangées contre des Actions Nouvelles, dans les conditions prévues par l'Offre d'Échange, et seront émises et livrées dans le respect et conformément à la législation locale applicable en matière de valeurs mobilières, y compris le de Public Offers and Admissions to Trading Regulations 2024 (SI 2024/105) (« **POATRs** »), le Financial Services

and Markets Act 2000 (tel que modifié, le « **FSMA 2000** »), et le Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (tel que modifié, le « **Financial Promotion Order** »).

c. Seuls les Actionnaires de Cofinimmo en Suisse qui sont considérés comme des « clients professionnels » au sens de l'article 4 de la loi suisse sur les services financiers (*« Finanzdienstleistungsgesetz* ») du 15 juin 2018, telle que modifiée (la « **FinSA** ») (les « **QIBs Suisses** ») seront autorisés à participer à l'Offre d'Échange, conformément à l'exemption de prospectus prévue à l'article 36 de la FinSA. Les Actionnaires de Cofinimmo en Suisse qui ne sont pas considérés comme des « clients professionnels » au sens de l'article 4 de la FinSA ne peuvent pas participer à l'Offre d'Échange.

L'Offre d'Échange n'est pas faite en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Afrique du Sud ou dans toute autre juridiction où cela constituerait une violation des lois de cette juridiction, et ne peut être acceptée dans ces pays ou à partir de ceux-ci. Si vous résidez ou êtes établi en Australie, au Canada, Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Afrique du Sud ou dans toute autre juridiction où l'offre de vos Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange constituerait une violation des lois de cette juridiction, l'Offre d'Échange ne vous est pas ouverte et vous ne pouvez pas offrir vos Actions Cofinimmo en échange d'Actions Nouvelles.

Les Actionnaires Cofinimmo qui ont des doutes quant à la législation applicable en matière de valeurs mobilières dans leur juridiction doivent immédiatement consulter leur dépositaire, courtier, conseiller juridique, comptable, banquier, autre intermédiaire financier ou autres conseillers professionnels.

D.2 Rapport d'Échange/Prix de l'Offre et paiement

D.2.1 Rapport d'Échange

Conformément au Rapport d'Échange, Aedifica offre, pour 1 Action Cofinimmo (avec coupon n° 41 et suivants attachés) apportée à l'Offre d'Échange, 1,185 Action Nouvelle (avec coupon n° 36 et suivants attachés).

D.2.2 Prix de l'Offre

Le Prix de l'Offre total (tel que défini ci-dessous) pour l'ensemble des 38.096.217 Actions Cofinimmo s'élève à un maximum de 45.144.018 Actions Nouvelles. Le nombre de Actions Nouvelles effectivement émises dépendra du nombre d'Actionnaires Cofinimmo qui auront accepté l'Offre d'Échange pendant la Période d'Acceptation Initiale de l'Offre d'Échange ou pendant une ou plusieurs Périodes d'Acceptation supplémentaires à la suite d'une Réouverture Volontaire et/ou Obligatoire.

La contrepartie effective à laquelle les Actionnaires Cofinimmo auront ainsi droit pour l'apport d'Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange consistera en les Actions Nouvelles qui seront émises à la Date de Paiement (le « **Prix de l'Offre** »). Il est fait référence à la section D.2.5 « *Paiement et livraison des Actions Nouvelles (c'est-à-dire le Prix de l'Offre) »* du présent Résumé.

Si Aedifica et/ou Cofinimmo approuvent ou versent une distribution à leurs actionnaires (que cette distribution prenne la forme d'un dividende annuel ou d'un dividende intérimaire, ou toute autre

forme (en espèces ou en nature)), le droit à ce dividende étant acquis avant clôture de toute Période d'Acceptation de l'Offre d'Échange (Périodes d'Acceptation de toute Réouverture Volontaire et/ou Obligatoire et de toute Offre de Reprise ultérieure incluses), le Rapport d'Échange, et donc le Prix de l'Offre pour cette (ces) Période(s) d'Acceptation non expirée(s), sera ajusté afin de tenir compte de l'effet de ce(s) dividende(s) brut(s) sur la valeur des actions respectives. La correction du Rapport d'Échange sera effectuée selon la formule suivante : Rapport d'Échange Ajusté = (Valeur d'Apport - distribution brute distribuée par Cofinimmo) / (Prix d'Émission - distribution brute distribuée par Aedifica). Les Actionnaires Cofinimmo concernés seront informés de toute modification du Rapport d'Échange, et donc du Prix de l'Offre, résultant d'une telle distribution par le biais d'un communiqué de presse qui sera mis à disposition sur les sites Internet suivants : les sites web de BNP Paribas Fortis (https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français), et https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (en anglais)), ainsi que sur les sites web d'Aedifica (https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/) et de Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/transaction-cofinimmo-aedifica/).

D.2.3 Prix de l'Offre Implicite

Le 30 avril 2025 à 16h02, heure de Bruxelles, Betaville a publié une « *uncooked alert*»[9] indiquant que « *des personnes suivant la situation avaient entendu dire que deux sociétés américaines de capital-investissement collaboraient au sein d'un consortium en vue d'une éventuelle acquisition de Cofinimmo* ».[10] Au même moment, le cours de l'action Cofinimmo a commencé à afficher une forte hausse, passant de 67,00 EUR à 70,65 EUR à 16h24, heure de Bruxelles[11], accompagnée d'une augmentation des volumes à partir de 16h02, heure de Bruxelles. Le volume quotidien moyen des transactions sur les actions Cofinimmo sur 10 ans (« *average daily trading* volume » ou « ADTV ») est de 51.400 actions par jour, alors que le nombre d'actions négociées jusqu'à la suspension de la cotation s'élevait à 137.985 actions. En conséquence, la FSMA a suspendu la cotation d'Aedifica et de Cofinimmo dans l'attente de la publication d'un communiqué de presse. Compte tenu des volumes de négociation anormaux et de la suspension de la négociation, la date sans incidence a donc été fixée au 30 avril 2025 à 16h02, heure de Bruxelles (la « **Date Non-Perturbée** »), avec un cours sans incidence de 67,00 EUR pour Cofinimmo (**le** « **Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo** ») et de 69,75 EUR pour Aedifica (**le** « **Prix de l'Action Non-Perturbé d'Aedifica** »).

Compte tenu du Prix de l'Action Non-Perturbé d'Aedifica de EUR 69,75, le Rapport d'Échange de 1,185 Action Nouvelle par Action Cofinimmo représente une valeur de EUR 82,65 (arrondie) par Action Cofinimmo (l'**« Prix de l'Offre Implicite** »).

➔ Le Prix de l'Offre Implicite de EUR 82,65 par Action Cofinimmo représente une prime de 23,4% par rapport au Prix des Actions Aedifica non perturbé de EUR 67,00.

En ajustant le Prix des Actions Non-Perturbé d'Aedifica avec le Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica pour l'exercice 2024 de EUR 3,90 (ce qui donne un prix ajusté de EUR 65,85), et en multipliant le

---

[9] « *Uncooked alert* » fait référence à une rumeur de marché non vérifiée. Celle-ci peut être consultée ici : https://www.betaville.co.uk/betaville-intelligence/o2wwzpy3bnrti8c5zzb45k8yi5pam7u8t0en.

[10] Traduction libre en français de la déclaration originale en anglais.

[11] Factset au 30 avril 2025.

résultat par le Rapport d'Échange de 1,185 Actions Nouvelles par Action Cofinimmo, cela représente une valeur de 78,03 EUR par Action Cofinimmo (le « **Prix de l'Offre Implicite Ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica** »).

➔ Le Prix de l'Offre Implicite Ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 78,03 par Action Cofinimmo représente une prime de 28,3% sur le Prix des Actions Non-Perturbé de Cofinimmo, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action ajusté de EUR 60,80).

D.2.4 Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement

Fractions d'Actions Nouvelles

Les fractions d' Actions Nouvelles qui, sur la base du Rapport d'Échange, sont dues à certains Actionnaires Cofinimmo à titre de rémunération pour l'apport de leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange (c'est-à-dire un Actionnaire Cofinimmo qui, en échange de ses Actions Cofinimmo, a droit à un nombre d'Actions Nouvelles qui n'est pas uniquement un nombre entier et comprend donc une fraction d'Action Nouvelle (« **Fractions d'Actions Nouvelles** ») ne seront pas livrées en tant que telles à l'Actionnaire Cofinimmo concerné, mais seront plutôt, autant que possible, regroupées en Actions Nouvelles entières, et vendues au nom et pour le compte de chaque tel Actionnaire Cofinimmo :

(i) par Aedifica

a. via BNP Paribas Fortis (ou une société liée à BNP Paribas Fortis) (en vertu d'une convention conclue avec eux) en ce qui concerne (x) des Fractions d'Actions Nouvelles auxquelles un Actionnaire Cofinimmo a droit en échange des Actions Cofinimmo qu'il apporte par le biais de BNP Paribas Fortis (en tant qu'intermédiaire financier), et/ou (y) les Fractions d'Actions Nouvelles restantes qui ne sont pas livrées par BNP Paribas Fortis auprès des Intermédiaires Financiers en vue d'un FT Dribbling Out (les deux termes étant définis au point (ii) ci-dessous) parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, par le biais d'une vente via le carnet d'ordres central d' Euronext Brussels et Euronext Amsterdam pendant (un ou plusieurs) jours de bourse (et en une ou plusieurs fois) (un **« BNP Dribbling Out** ») ; ou

b. à titre alternatif, si le volume des Actions Nouvelles - ajoutées à celles auxquelles les US Non-QIBs ont droit (voir ci-dessous) - s'avérait trop important pour un BNP Dribbling Out accéléré, via BNP Paribas Fortis ou une société liée à BNP Paribas Fortis (en vertu d'un accord conclu avec eux) via des opérations de placement privé en dehors des États-Unis dans le cadre de « *offshore transactions*» telles que définies dans, et sur la base de, Règlement S du US Securities Act, par le biais d'un processus de vente centralisé sous la forme d'un placement privé accéléré auprès d'investisseurs institutionnels belges et internationaux, et plus particulièrement dans l'Espace Économique Européen, au Royaume-Uni et en Suisse (en Suisse, uniquement auprès des QIBs Suisses), conformément aux règles et réglementations en vigueur dans ces pays (un « **Vendor Placement** ») ; ou

(ii) par l'intermédiaire financier concerné (autre que BNP Paribas Fortis) par lequel l'Actionnaire Cofinimmo a apporté ses Actions Cofinimmo dématérialisées à l'Offre d'Échange, et pour lequel il a droit à des Fractions d'Actions Nouvelles (un « **Intermédiaire Financier** »),

sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, par le biais d'une vente dans le carnet d'ordres central d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam pendant (un ou plusieurs) jours de bourse (et en une ou plusieurs fois) (un « **Dribbling Out FT** », et ensemble avec un Dribbling Out BNP, un « **Dribbling Out** »).

Si, lors de l'émission des Actions Nouvelles en échange des Actions Cofinimmo apportées après la clôture de chaque Période d'Acceptation, il reste une Fraction d'une Action Nouvelle finale à laquelle un Actionnaire Cofinimmo a droit mais qui ne peut être constituée en une Action Nouvelle entière, celle-ci ne sera pas émise mais la valeur de cette fraction sera remboursée en espèces par Aedifica à la valeur déterminée sur base du Prix d'Emission.

Si, dans le cadre d'un Dribbling Out, il reste des Fractions d'Actions Nouvelles qui ont été émises mais que BNP Paribas Fortis n'est pas en mesure de remettre à un Intermédiaire Financier concerné parce que les Fractions d'Actions Nouvelles que BNP Paribas Fortis doit remettre à l'Intermédiaire Financier concerné ne forment pas ensemble une Action Nouvelle entière BNP Paribas Fortis combinera, dans la mesure du possible, ces Fractions d'Actions Nouvelles restantes en Actions Nouvelles entières avec d'autres Fractions d'Actions Nouvelles qu'elle est tenue de livrer à d'autres Intermédiaires Financiers ou à ses propres clients, qui seront vendues par elle au moyen d'un BNP Dribbling Out et dont le Produit BNP sera remis aux Intermédiaires Financiers concernés, en vue de leur distribution aux Actionnaires Cofinimmo concernés.

US Non-QIBs

Pour les Actionnaires Cofinimmo qui apportent leurs Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange, mais à qui aucune Action Nouvelle ou Fraction d'Action Nouvelle ne peut être livrée en raison de leur statut de US Non-QIBs, ces Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles auxquelles ils ont droit seront regroupées en Actions Nouvelles entières, et vendues par Aedifica au nom et pour le compte de chacun de ces Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs :

a. par le biais d'un BNP Dribbling Out ; ou
b. alternativement, si le volume d'Actions Nouvelles est trop important pour un BNP Dribbling Out accéléré, par le biais d'un Vendor Placement,

et ce, qu'ils aient apporté leurs Actions Cofinimmo par l'intermédiaire de BNP Paribas Fortis ou d'un Intermédiaire Financier, étant entendu que dans ce dernier cas, l'Intermédiaire Financier concerné devra communiquer la position globale des Actionnaires Cofinimmo US Non-QIB qui ont apporté par son intermédiaire leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange à BNP Paribas Fortis et livrer les Actions Cofinimmo concernées, distinctes de celles des autres Actionnaires Cofinimmo qui ont apporté leurs Actions Cofinimmo par l'intermédiaire de cet Intermédiaire Financier (mais qui ne sont pas des US Non-QIBs). BNP Paribas Fortis vendra alors les (Fractions d') Actions Nouvelles auxquelles les Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs ont droit en échange de leur apport par le biais d'un BNP Dribbling Out ou d'un Vendor Placement, à la suite de quoi BNP Paribas Fortis transférera l'ensemble du Produit BNP (tel que défini ci-dessous) pour la position globale des Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs aux Actionnaires Cofinimmo concernés c.q. à l'Intermédiaire Financier concerné, qui sera lui-même responsable du paiement ultérieur aux Actionnaires Cofinimmo concernés.

Modalités du BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement

Le BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement sera mis en œuvre dès que possible à ou après la Date de Paiement de la Période d'Acceptation concernée, où l'intention étant dans tous les cas de finaliser les ventes d'Actions Cofinimmo dans le cadre d'un Dribbling Out c.q. d'un Vendor Placement dans les 10 Jours Ouvrables suivant la Date de Paiement et de payer le Produit BNP (tel que défini ci-dessous).

Un BNP Dribbling Out *c.q.* un Vendor Placement sera organisé dans la mesure où, à la clôture de la Période d'Acceptation concernée il y a (i) des Actionnaires Cofinimmo apportant des Actions Cofinimmo à BNP Paribas Fortis en tant qu'Intermédiaire Financier et ayant droit à des Fractions d'Actions Nouvelles en échange de ces Actions Cofinimmo et/ou (ii) des Fractions d'Actions Nouvelles qui ne peuvent être remises aux Intermédiaires Financiers pour les besoins d'un FT Dribbling Out parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière et/ou (iii) des Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs qui ont droit à des Actions Nouvelles ou à des Fractions d'Actions Nouvelles.

Si un Vendor Placement doit avoir lieu à la suite des Actions Cofinimmo proposées pendant la Période d'Acceptation concernée, si les Actions Nouvelles ou les Fractions d'Actions Nouvelles incluses dans le Vendor Placement concerné ne sont pas encore entièrement placées et que le Vendor Placement n'est pas encore clôturé, à l'ouverture des marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam, la négociation des actions Aedifica (y compris les Actions Nouvelles nouvellement émises) à la demande d'Aedifica, sera immédiatement suspendu jusqu'à la publication du résultat du Vendor Placement concerné.

Le prix de clôture des (Fractions groupées de) Actions Nouvelles dans un BNP Dribbling Out sera déterminé par le prix du marché alors en vigueur en fonction des conditions du marché, en vue de réaliser la vente dans un délai raisonnable après l'ouverture du marché le jour de bourse où les transactions de vente seront réalisées.

Le prix des (Fractions regroupées de) Actions Nouvelles dans un Vendor Placement sera fixé par Aedifica en concertation avec BNP Paribas Fortis, sur la base des résultats du placement privé accéléré dans le cadre du Vendor Placement et du prix du marché alors en vigueur compte tenu des conditions du marché alors en vigueur. BNP Paribas Fortis ne consultera aucun autre acteur (à l'exception d'Aedifica) pour déterminer ce prix.

Le produit net de la vente des (Fractions regroupées de) Actions Nouvelles faisant l'objet d'un BNP Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement, c'est-à-dire après déduction des frais, rémunérations et charges de toute nature engagés par Aedifica dans le cadre du BNP Dribbling Out c.q. du Vendor Placement, qui ne sont pas pris en charge par Aedifica et restent donc à la charge des Actionnaires Cofinimmo concernés, sera versé aux Actionnaires Cofinimmo concernés. Vendor Placement et qui ne sont pas pris en charge par Aedifica et restent donc à la charge des Actionnaires Cofinimmo concernés (la taxe sur les opérations boursières due par les résidents belges sera toutefois prise en charge par Aedifica)[12] (le « **Produit BNP** »), sera réparti *au prorata* entre les ayants-droits initiaux des Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles vendues dans le cadre du Dribbling Out *c.q.* du Vendor Placement, le cas échéant par transfert à l'institution financière par laquelle les bénéficiaires d'Actions Nouvelles ont

[12] La vente de ces Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles par le biais d'un Dribbling Out c. q. Vendor Placement donne lieu à une taxe sur les opérations boursières de 0,12% uniquement pour les résidents belges. Le coût de cette taxe boursière sera pris en charge par Aedifica.

apporté leurs Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange. En ce qui concerne le BNP Dribbling Out *c. q.* le Vendor Placement qui sera mis en place par Aedifica, Aedifica agira de manière raisonnable afin de maximiser le Produit BNP. Le Produit BNP peut donc être inférieur à la valeur des Actions Nouvelles au moment du BNP Dribbling Out c.q. le Vendor Placement. Le Produit BNP auquel un Actionnaire Cofinimmo a droit sera arrondi à la deuxième décimale inférieure. Le BNP Dribbling Out c.q. le Vendor Placement sera mis en œuvre par BNP Paribas Fortis (ou une société liée à BNP Paribas Fortis) conformément aux obligations légales applicables (notamment le principe de la meilleure exécution tel que requis par la directive MiFID II).

On peut raisonnablement s'attendre à ce qu'après déduction des frais, rémunérations et charges engagés par Aedifica dans le cadre d'un BNP Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement et restant à la charge des Actionnaires Cofinimmo concernés (et sous réserve des coûts encourus par les Intermédiaires Financiers dans le cadre d'un BNP Dribbling Out), un Produit BNP (suffisant) sera disponible pour être versé aux Actionnaires Cofinimmo concernés. Il n'est donc pas raisonnable de s'attendre à ce que les Actionnaires Cofinimmo doivent eux-mêmes payer un montant supplémentaire afin de couvrir les frais, rémunérations et charges qui restent à leur charge dans le cadre de l'Offre d'Échange.

Dès que possible après la clôture d'un BNP Dribbling Out c.q. d'un Vendor Placement, le Produit BNP par (Fraction d') Action Nouvelle sera livré aux Actionnaires Cofinimmo concernés comme indiqué ci-dessous, le cas échéant via l'Intermédiaire Financier par lequel les Actionnaires Cofinimmo concernés ont apporté leurs Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange, conformément aux modalités de l'Intermédiaire Financier concerné pour le paiement.

Modalités d'un FT Dribbling Out

Les modalités du FT Dribbling Out seront déterminées par les Intermédiaires Financiers concernés sous leur seule responsabilité. Les Intermédiaires Financiers sont donc eux-mêmes responsables de cette vente de ces Fractions d'Actions Nouvelles et du paiement du produit de cette vente, conformément à l'arrangement habituel (y compris en ce qui concerne les frais éventuels) que les Actionnaires Cofinimmo concernés ont avec l'Intermédiaire Financier, après avoir répercuté à Aedifica la taxe sur les opérations boursières, qui sera supportée par Aedifica (le « **Produit FT** »). Le Produit FT auquel un Actionnaire Cofinimmo a droit sera arrondi à deux décimales. En fonction des modalités du FT Dribbling Out, le Produit FT peut être supérieur ou inférieur au Produit BNP.

D.2.5 Paiement et livraison des Actions Nouvelles (c'est-à-dire le Prix de l'Offre)

En cas d'Offre d'Échange réussie, Aedifica émettra les Actions Nouvelles (c'est-à-dire celles qui constituent le Prix de l'Offre) dans les dix (10) Jours Ouvrables suivant la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale. En cas de Période(s) d'Acceptation supplémentaire(s) à la suite d'une réouverture de l'Offre d'Échange (comme décrit à la section G « *Calendrier indicatif* » du présent Résumé), Aedifica émettra les Actions Nouvelles à émettre en contrepartie (c'est-à-dire le Prix de l'Offre) dans les dix (10) Jours Ouvrables après la publication des résultats de la Période d'Acceptation supplémentaire pertinente.

Pour plus de clarté, Aedifica émettra les Actions Nouvelles (c'est-à-dire celles qui constituent le Prix de l'Offre) à la Date de Paiement et les Actionnaires Cofinimmo qui ont valablement apporté leurs Actions

Cofinimmo à l'Offre d'Échange deviennent propriétaires de ces Actions Nouvelles à la Date de Paiement. Les restrictions applicables aux Fractions d'Actions Nouvelles et aux US Non-QIBs en ce qui concerne la réception effective des Actions Nouvelles conduisent à la répartition ci-dessous en ce qui concerne la livraison effective des Actions Nouvelles (c'est-à-dire le Prix de l'Offre).

Pour plus de clarté, le Prix de l'Offre ne donnera pas lieu à l'émission de Fractions d'Actions Nouvelles pour les Actionnaires Cofinimmo qui apportent 200 Actions Cofinimmo, ou un multiple de 200, dans l'Offre d'Échange.[13]

Compte tenu des restrictions susmentionnées, les modalités suivantes s'appliquent à la livraison des Actions Nouvelles :

- *pour un résident de l'EEE, un résident du Royaume-Uni, les QIBs Suisses, les US QIBs et autres Actionnaires Cofinimmo qui ont valablement apporté leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange et qui sont autorisés à recevoir des Actions Nouvelles conformément à la législation applicable* : à la Date de Paiement, les Actions Nouvelles (intégrales) seront livrées aux Actionnaires Cofinimmo concernés. Les éventuelles Fractions d'Actions Nouvelles auxquelles ces Actionnaires Cofinimmo ont droit ne seront pas livrées en tant que telles à l'Actionnaire Cofinimmo concerné, mais seront soit (i) vendues par Aedifica au moyen d'un BNP Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement, qui sera effectué par BNP Paribas Fortis ou une société liée à BNP Paribas Fortis (en vertu d'un accord conclu avec eux), soit (ii) vendues par les Intermédiaires Financiers concernés par le biais d'un FT Dribbling Out (voir également à ce sujet D.2.4 «Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement » la section D.2.4 « *Dribbling Out c.q. Vendor Placement* » de ce Résumé pour plus d'informations), qui seront exécutées dès que possible à la Date de Paiement de la Période d'Acceptation concernée ou après celle-ci, dont le Produit BNP, respectivement le Produit FT, sera ensuite réparti *au prorata* entre les Actionnaires Cofinimmo concernés ; et

- *pour un US Non-QIB* : Les Actions Nouvelles ou les Fractions d'Actions Nouvelles auxquelles ces Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs ont droit ne seront pas livrées en tant que telles aux Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs concernés à la Date de Paiement, mais Aedifica les fera vendre dès que possible à la Date de Paiement de la Période d'Acceptation concernée ou après celle-ci, au nom et pour le compte de chacun de ces Actionnaires Cofinimmo, par le biais d'un BNP Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement (conformément à un accord conclu avec eux) réalisé par BNP Paribas Fortis ou une société liée à BNP Paribas Fortis, dont le Produit BNP (tel que défini à la section D.2.4 «Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement » à la section D.2.4 « *Dribbling Out c.q. Vendor Placement* » du présent Résumé) sera ensuite réparti *au prorata* entre les Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs concernés dont les Actions Nouvelles ou les Fractions d'Actions Nouvelles ont été vendues dans le cadre du BNP Dribbling Out *c.q.* du Vendor Placement, le cas échéant par remise aux autres Intermédiaires Financiers par l'intermédiaire desquels ils ont offert les Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange.

[13] L'apport de 200 Actions Cofinimmo ou d'un multiple de celles-ci donne lieu à un échange de 237 Actions Nouvelles, selon le Rapport d'Échange (1,185). Si le Rapport d'Échange venait à être ajusté en raison de distributions de dividendes (voir section D.2.2 du présent Résumé), le nombre d'Actions Cofinimmo ne donnant pas lieu à des Fractions d'Actions Nouvelles serait également modifié.

La livraison de la totalité des Actions Nouvelles aux Actionnaires Cofinimmo qui ont valablement apporté leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange pendant la Période d'Acceptation, sous réserve des modalités ci-dessus, aura lieu comme suit à la Date de Paiement :

(i) pour les Actionnaires Cofinimmo qui ont opté pour des Actions Nouvelles sous forme dématérialisée ; sur le compte-titres désigné à cet effet par l'Actionnaire Cofinimmo dans (a) le Formulaire d'Acceptation (joint en Annexe 1 au Prospectus), ou (b) le processus d'acceptation (numérique) mis en place, le cas échéant, dans le cadre de l'Offre d'Échange par l'institution financière auprès de laquelle les Actions Cofinimmo dématérialisées ont été apportées dans l'Offre d'Échange, et exécuté par BNP Paribas Fortis (agissant en tant qu'Institution de Guichet pour les inscriptions dans le cadre de l'Offre d'Échange sur les Actions Nouvelles dématérialisées) pour le compte d'Aedifica ; et

(ii) pour les Actionnaires Cofinimmo qui ont opté pour des Actions Nouvelles nominatives ; par l'inscription de ces Actions Nouvelles dans le registre des actions d'Aedifica, exécutée par ABN AMRO Bank (agissant en tant qu'Institution de Guichet pour les souscriptions dans le cadre de l'Offre d'Échange pour les Actions Nouvelles nominatives) pour le compte d'Aedifica.

La propriété des Actions Cofinimmo valablement offertes pendant une Période d'Acceptation sera transférée à Aedifica le jour de la publication des résultats de la Période d'Acceptation concernée, sous condition résolutoire du non-paiement du Prix de l'Offre. La livraison de la totalité des Actions Nouvelles, en contrepartie de l'apport d'Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange, aura lieu à la Date de Paiement (comme indiqué ci-dessus) aux Actionnaires Cofinimmo qui y ont droit et concernera donc des paiements différés.

Le Formulaire d'Acceptation pour les Actions Nominatives (joint en Annexe 1B au Prospectus) contient une procuration en faveur de chaque administrateur d'Aedifica et de chaque administrateur de Cofinimmo afin d'enregistrer le transfert des Actions Nominatives Cofinimmo dans le registre des actions de Cofinimmo. Le Formulaire d'Acceptation pour les Actions dématérialisées (joint en Annexe 1A au Prospectus)c.q. le processus d'acceptation (numérique) qui sera mis en place aux fins de l'Offre d'Échange par l'institution financière auprès de laquelle un Actionnaire Cofinimmo apporte ses Actions Cofinimmo dématérialisées dans l'Offre d'Échange, devra prévoir une procuration en faveur de cet Intermédiaires Financiers afin de transférer les Actions Cofinimmo par inscription au compte de BNP Paribas Fortis (agissant en tant qu' Institution de Guichet pour les inscriptions dans le cadre de l'Offre d'Échange sur les Actions Nouvelles dématérialisées) sur une base *« delivery free of payment »* une fois que les Conditions Suspensives liées à l'Offre d'Échange auront été remplies ou levées par Aedifica ou (ii) par l'intermédiaire des systèmes d'Euroclear Belgium.

Les Actionnaires Cofinimmo qui apporteront leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange, mais auxquels aucune Action Nouvelle ou Fraction d'Action Nouvelle ne peut (c'est-à-dire celles auxquelles les US Non-QIBs auraient droit) ou ne sait (c'est-à-dire dans le cas où les Actionnaires de Cofinimmo qui ont (partiellement) droit à des Fractions d'Actions Nouvelles) être livrée, devront, au moyen (i) du Formulaire d'Acceptation (joint en Annexe 1 au Prospectus), ou (ii) le processus d'acceptation (numérique) qui sera mis en place, le cas échéant, aux fins de l'Offre d'Échange par l'institution financière auprès de laquelle les Actionnaires Cofinimmo apportent leurs Actions Cofinimmo sont détenues, par lequel ils confirment l'apport de leurs Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange, une procuration expresse

et irrévocable :

(i) pour (x) les US Non-QIBs, (y) les Actionnaires Cofinimmo qui offrent par l'intermédiaire de BNP Paribas Fortis et qui ont partiellement droit à des Fractions d'Actions Nouvelles, et/ou (z) les Actionnaires Cofinimmo qui apportent des Actions Cofinimmo par l'intermédiaire d'un Intermédiaire Financier et dont les Fractions d'Actions Nouvelles restantes n'ont pas pu être livrées à l'Intermédiaire Financier aux fins d'un FT Dribbling Out parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière à Aedifica, afin qu'Aedifica puisse, au nom et pour le compte de chaque actionnaire Cofinimmo concerné, faire vendre ses (éventuelles Fractions de) Actions Nouvelles par le biais d'un BNP Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement effectué (conformément à un accord conclu avec eux) par BNP Paribas Fortis ou une société liée à BNP Paribas Fortis ; ou

(ii) uniquement dans le cadre d'un FT Dribbling Out de Fractions d'Actions Nouvelles, autres que les Fractions d'Actions Nouvelles restantes qui ne peuvent pas être livrées par BNP Paribas Fortis aux Intermédiaires Financiers parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière, pour les Actionnaires Cofinimmo qui apportent les Actions Cofinimmo dématérialisées à l'Offre d'Échange via l'Intermédiaire Financier (autres que BNP Paribas Fortis) ; à l'Intermédiaire Financier concerné des Actionnaires Cofinimmo concernés, afin que cet Intermédiaire Financier puisse, au nom et pour le compte de chaque Actionnaire Cofinimmo concerné, vendre ses Fractions d'Actions Nouvelles par le biais d'un FT Dribbling Out,

afin de distribuer aux actionnaires respectifs une part *proratisée* du Produit BNP, respectivement le Produit FT.

La livraison en espèces (EUR) de la partie pertinente du Produit BNP aux Actionnaires Cofinimmo concernés qui ont valablement apporté leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange pendant une Période d'Acceptation mais qui ne sont pas autorisés à recevoir la livraison des Actions Nouvelles y compris les Actionnaires Cofinimmo (i) qui se qualifient comme US Non-QIBs et/ou (ii) qui apportent leurs Actions Cofinimmo à BNP Paribas Fortis et ont partiellement droit à recevoir des Fractions d'Actions Nouvelles et/ou (iii) qui ont droit à recevoir des Fractions d'Actions Nouvelles qui ne peuvent pas être livrées par BNP Paribas Fortis à l'Intermédiaire Financier concerné pour les besoins d'un FT Dribbling Out parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière, le plus rapidement possible après la clôture du BNP Dribbling Out c.q. *c.q.* du Vendor Placement concerné, respectivement*,* sur le compte bancaire que l'Actionnaire Cofinimmo concerné a indiqué dans le Formulaire d'Acceptation*, c.q.,* indiqué dans le processus d'acceptation (numérique) qui sera mis en place aux fins de l'Offre d'Échange, le cas échéant, par l'institution financière auprès de laquelle cet Actionnaire Cofinimmo apporte ses Actions Cofinimmo dématérialisées à l'Offre d'Échange, le cas échéant par transfert par BNP Paribas Fortis à, et avec l'intervention de, l'Intermédiaire Financier par lequel ils ont apporté les Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange.

La livraison en espèces de la partie pertinente du Produit FT sera effectuée par l'Intermédiaire Financier concerné conformément à l'arrangement habituel (y compris en ce qui concerne les frais éventuels) que les Actionnaires Cofinimmo concernés ont conclu avec l'Intermédiaire Financier, après répercussion de la taxe sur les opérations boursières à Aedifica, qui sera supportée par Aedifica.

Le Produit auquel un Actionnaire Cofinimmo a droit sera arrondi à deux décimales.

E Actions Nouvelles

E.1 Caractéristiques des Actions Nouvelles

Les Actions Nouvelles seront des actions ordinaires émises par Aedifica et créées en vertu du droit belge. Elles auront la même valeur nominale et les mêmes droits patrimoniaux et sociaux ainsi que les mêmes obligations que les Actions Existantes d'Aedifica. Dans le cadre de l'Offre d'Échange, un maximum de 45.144.018 Actions Nouvelles seront émises à la suite de l'Offre d'Échange, y compris les éventuelles Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires.

Les Actions Nouvelles participeront au résultat d'Aedifica à partir du 1er janvier 2025 et seront émises avec le coupon n° 36[14] et suivants attachés.

Aedifica adressera, sous condition suspensive de leur émission effective (qui aura lieu en une ou plusieurs fois, le cas échéant, en fonction d'éventuelles Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires de l'Offre d'Échange et d'éventuelles Périodes d'Acceptation supplémentaires en fonction du nombre de détenteurs d'Actions Cofinimmo qui auront accepté l'Offre d'Échange pendant cette Période d'Acceptation), une demande à Euronext pour la cotation des Actions Nouvelles sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam.

Les Actions Nouvelles (avec coupon n° 36 et suivants attaché) seront admises à la négociation sur ces marchés au plus tôt à compter de la date de leur émission, à savoir leur Date de Paiement dans le cadre de l'Offre d'Échange. Tout comme les Actions Existantes, les Actions Nouvelles seront négociables sous le symbole « AED » et le code ISIN BE0003851681, seront librement transférables (sous réserve de certaines restrictions de transfert applicables aux Actions Nouvelles à l'égard des US QIBs, telles que décrites dans les US Investor Letter) et fongibles avec les Actions Existantes.

Les Actions Nouvelles qui seront émises aux Actionnaires Cofinimmo en échange des Actions Cofinimmo qu'ils apporteront dans le cadre de l'Offre d'Échange seront, au choix de l'Actionnaire Cofinimmo ((i) indiquées dans le Formulaire d'Acceptation, ou (ii) à indiquer dans le processus d'acceptation (numérique) qui sera mis en place, le cas échéant, aux fins de l'Offre d'Échange par l'institution financière auprès de laquelle cet Actionnaire Cofinimmo apporte ses Actions Cofinimmo dématérialisées à l'Offre d'Échange), des actions dématérialisées ou des actions nominatives. Les Actions Nouvelles qui ne peuvent être livrées (c'est-à-dire celles auxquelles les US Non-QIBs auraient droit) ou savent être livrées (c'est-à-dire dans le cas où les Actionnaires Cofinimmo ont droit à une partie des Fractions d'Actions Nouvelles) aux Actionnaires Cofinimmo, et qui seront vendues par le biais d'un Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement, seront toujours émises sous forme dématérialisée.

Les Actions Nouvelles dématérialisées seront représentées par une inscription en compte, au nom du propriétaire ou du détenteur, auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de compensation. Les Actions Nouvelles nominatives seront inscrites par le conseil d'administration dans le registre des actions d'Aedifica. Conformément à l'article 7 des statuts d'Aedifica, le titulaire des Actions Nouvelles pourra à tout moment demander par écrit et à ses frais la conversion d'actions nominatives en

[14] Le coupon n° 36 représente le droit au dividende des actions Aedifica (à savoir les Actions Existantes et, le cas échéant, en cas d'Offre d'Échange réussie, les Actions Nouvelles) pour l'exercice 2025.

actions dématérialisées ou inversement. Aedifica ne facturera aucun frais pour une telle conversion.

Les Actions Nouvelles ne seront pas cotées sur une bourse aux États-Unis ni sur un système de cotation inter-courtiers aux États-Unis. Aedifica n'a pas l'intention de prendre des mesures pour faciliter la création d'un marché pour les Actions Nouvelles aux États-Unis. Les Actions Nouvelles ne seront pas cotées sur un marché réglementé au Royaume-Uni. Aucune demande n'a été et ne sera introduite pour admettre les Actions Nouvelles à la négociation sur une plateforme de négociation (c'est-à-dire une bourse ou un système multilatéral de négociation) en Suisse.

E.2 Politique future en matière de dividendes d'Aedifica et de Cofinimmo en cas de succès de l'Offre d'Échange

Après l'Offre d'Échange, Aedifica continuera à distribuer des dividendes conformément aux exigences prévues à cet égard par l'AR SIR et ses statuts. Plus précisément, la politique de dividende restera conforme à la politique actuelle d'Aedifica, qui consiste à distribuer environ 80 % du montant correspondant au résultat EPRA consolidé à titre de rémunération du capital. Compte tenu des synergies attendues et de la forte complémentarité stratégique, le bénéfice EPRA par action pour tous les actionnaires devrait augmenter à terme, ce qui pourrait permettre d'augmenter les dividendes à l'avenir tout en maintenant un taux de distribution durable du bénéfice EPRA consolidé.

E.3 Livraison des Actions Nouvelles / Paiement du Produit

Pour les modalités de livraison de la totalité des Actions Nouvelles et, le cas échéant, de paiement du Produit aux Actionnaires Cofinimmo qui ont valablement apporté leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange, il est renvoyé à la section D.2.5 « *Paiement et livraison des Actions Nouvelles (c'est-à-dire le Prix de l'Offre)* » du présent Résumé.

F Justification du Rapport d'Échange

Conformément au Rapport d'Échange, Aedifica offre, pour chaque Action Cofinimmo (avec coupon n° 41 et suivants attachés) apportée à l'Offre d'Échange, 1,185 Action Nouvelle (avec coupon n° 36 et suivants attachés).

La détermination du Rapport d'Échange repose sur la valorisation tant de Cofinimmo que d'Aedifica et aboutit à une valeur d'apport des Actions Cofinimmo de EUR 87,64[15] (la « **Valeur d'Apport** ») et à un prix d'émission des Actions Nouvelles de EUR 73,96[16] (le « **Prix d'Émission** »).

La méthode d'évaluation utilisée pour obtenir ces deux valeurs, qui déterminent le Rapport d'Échange, est l'« analyse EPRA NTA ajusté ». Afin d'étayer davantage le Rapport d'Échange (déterminé sur la base de l'« analyse EPRA NTA ajusté » susmentionnée) et de fournir un point de comparaison, Aedifica a également procédé à une évaluation sur la base d'une « analyse discounted cash-flow».

En outre, Aedifica a fourni d'autres points de référence (tant pour Cofinimmo que pour Aedifica) afin de contextualiser la Valeur d'Apport et le Prix d'Émission, et donc le Rapport d'Échange - qui, après

[15] Pour des raisons de lisibilité, arrondi à deux décimales.
[16] Pour des raisons de lisibilité, arrondi à deux décimales.

ajustement, reste dans ces points de référence - sur la base :

- La performance historique du cours de l'action ;
- EPRA NTA ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo *c.q.* d'Aedifica publié au 31 mars 2025 ;
- IFRS NAV ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo, *c.q.*, d'Aedifica publié au 31 mars 2025 ;
- EPRA NRV ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo *c.q.* d'Aedifica publié au 31 mars 2025 ;
- EPRA NDV ajusté à Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo *c.q. d'*Aedifica publié au 31 mars 2025 ;
- Analyse des objectifs de cours par les analystes financiers.

À titre d'information, la méthode d'évaluation basée sur des comparaisons de transactions a été jugée inappropriée en raison de l'absence de transactions récentes entièrement réalisées en actions dans l'univers coté en bourse des Real Estate Investment Trusts (REIT) axés sur les soins de santé en Europe. Cette méthode d'évaluation n'a donc pas été retenue.

Le tableau ci-dessous présente un aperçu des rapports d'échange (implicites) résultant de l'analyse EPRA NTA ajusté (donnant lieu au Rapport d'Échange), de la méthode d'évaluation basée sur l' « analyse des discounted cash-flow » (à titre de soutien et de comparaison avec le Rapport d'Échange) ainsi que de ceux résultant des points de référence susmentionnés :

Résumé des rapports d'échange implicites			**A** **Valeur par Action Cofinimmo**	**B** **Valeur par Action Aedifica**	**A / B** **ratio d'échange**
			EUR	**EUR**	**X Actions Aedifica par Action Cofinimmo**
Méthodes d'évaluation	**Analyse EPRA NTA ajusté (méthode d'évaluation principale)**	Correction Cofinimmo 2,85% d'[17] s sur le portefeuille de bureaux	87,64	73,96	1,185
	DCF	Bas : Aedifica : 6,75 % WACC ; Cofinimmo : 6,76 % WACC 1,50 % TCT	65,20	63,80	1,022
		Moyen : Aedifica : 6,25 % WACC ; Cofinimmo : 6,26 % WACC, 2,0 % TCT	95,33	90,06	1,058
		Élevé : Aedifica : 5,75 % WACC ; Cofinimmo : 5,76 % WACC, 2,50 % TCT	143,95	132,50	1,086
Points de référence pour contextualiser le Rapport d'Échange	**Analyse de l'évolution historique du cours**	Prix de l'Action Non-Perturbé ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué	60,80	65,85	0,923
		Prix de l'Action Non-Perturbé	67,00	69,75	0,961
		VWAP sur 1 mois jusqu'au 29 avril 2025	61,76	63,31	0,976
		VWAP sur 3 mois jusqu'au 29 avril 2025	58,00	60,37	0,961
		VWAP sur 6 mois jusqu'au 29 avril 2025	59,16	60,48	0,978

[17] Aux fins des calculs mentionnés dans le présent Prospectus, le chiffre exact est utilisé. Toutefois, pour des raisons de lisibilité, il est arrondi à deux décimales dans le présent Prospectus.

		VWAP sur 12 mois jusqu'au 29 avril 2025	60,43	59,41	1,017
	EPRA NTA publié[18]	EPRA NTA publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué	88,33	73,96	1,194
	NAV IFRS publié	NAV IFRS publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué	88,27	74,00	1,193
	EPRA NRV publié [19]	EPRA NRV publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué	96,63	83,68	1,155
	EPRA NDV publié [20]	EPRA NDV publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué	92,03	74,76	1,231
	Analyse des objectifs de cours par les analystes financiers[21]	Médiane	65,00	71,00	0,915
		Moyenne	65,01	70,59	0,921

G Calendrier indicatif

La Période d'Acceptation Initiale commence le 30 janvier 2026 à 9 h 00 CET et se termine le 2 mars 2026 à 16 h 00 CET.

Événement	Date (prévue)
Publication, conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA, par Aedifica de son intention de lancer l'Offre d'Échange	1er mai 2025
Approbation inconditionnelle du contrôle de concentration en Allemagne	15 mai 2025
Communiqué de presse conjoint d'Aedifica et de Cofinimmo concernant l'accord sur le Rapport d'Échange et le soutien à l'Offre d'Échange par le conseil d'administration de Cofinimmo	3 juin
Convocation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Aedifica qui doit se prononcer sur l'augmentation de capital par apport en nature dans le cadre de l'Offre d'Échange.	11 juin
Approbation inconditionnelle du contrôle de concentration aux Pays-Bas	11 juin 2026
Date de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Aedifica appelée à se prononcer sur l'augmentation de capital par apport en nature dans le cadre de l'Offre	11 juillet 2025

[18] L'EPRA Net Tangible Assets (NTA) part du principe que la société acquiert et vend des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés qui ne peuvent être évités.

[19] L'EPRA Net Reinstatement Value (NRV) part du principe que la société ne vendra jamais ses actifs et donne une estimation du montant nécessaire pour reconstruire la société.

[20] La EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de vente de ses actifs, ce qui entraîne le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la comptabilisation des autres passifs pour leur montant maximal, le tout net d'impôts.

[21] Avant le paiement des Dividendes Bruts 2024 Distribué de respectivement de Cofinimmo et d'Aedifica.

d'Échange	
Notification formelle, conformément à l'article 5 de l'Arrêté Royal sur les OPA, par Aedifica à la FSMA de son intention de lancer l'Offre d'Échange.	11 juillet
Publication par la FSMA de la notification formelle d'Aedifica conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal sur les OPA.	11 juillet 2025
Approbation inconditionnelle du contrôle de concentration en Belgique	21 janvier 2026
Approbation du Prospectus par la FSMA	27 janvier 2026
Approbation par la FSMA du Mémoire en Réponse	27 janvier 2026
Publication du Prospectus	29 janvier 2026
Ouverture de la Période d'Acceptation Initiale	30 janvier 2026
Clôture de la Période d'Acceptation Initiale Aedifica se réserve le droit de prolonger volontairement la Période d'Acceptation Initiale si la Condition Suspensive de l'Offre d'Échange relative au seuil d'acceptation minimal n'est pas remplie à cette date ou si toute autre Condition Suspensive de l'Offre d'Échange n'est pas (encore) remplie, y compris pour se conformer aux US tender offer rules, le cas échéant.[22]	2 mars 2026
Annonce des résultats de la Période d'Acceptation Initiale et annonce si les Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange sont remplies ou non et, le cas échéant, si elle y renonce ou non. Si la Condition Suspensive de l'Offre d'Échange relative au seuil d'acceptation minimum n'est pas remplie à ce moment-là et qu'Aedifica décide de renoncer à cette Condition Suspensive, elle rouvrira volontairement l'Offre d'Échange pour une période d'au moins 5 et d'au plus 15 Jours Ouvrables américains afin de se conformer aux US tender offer rules en vertu de l'US Exchange Act	Attendu le 6 mars 2026
Date de Paiement initiale	Attendu le 13 mars 2026
Dribbling Out par les Intermédiaires Financiers ou BNP Paribas Fortis c.q. le Vendor Placement ayant lieu dès que possible à la Date de Paiement de la Période d'Acceptation Initiale ou après celle-ci (et, si nécessaire, réparti sur plusieurs jours)	Attendu le 13 mars 2026, mais au plus tôt à compter de la date de Paiement initiale
Paiement du Produit BNP aux Actionnaires Cofinimmo ayants droit par BNP Paribas Fortis pour le BNP Dribbling Out c.q. le Vendor Placement et attendu également le paiement du Produit FT par les Intermédiaires Financiers aux Actionnaires Cofinimmo ayants droits concernés	Prévu au plus tard le 27 mars 2026
Si, après la Période d'Acceptation Initiale :	Prévu pour le 9 mars 2026

[22] Toutes les dates suivantes dans ce calendrier indicatif seront reportées de la durée de la prolongation de la Période d'Acceptation Initiale en cas de prolongation de la Période d'Acceptation Initiale.

- Aedifica détient au moins 95 % des Actions Cofinimmo de Cofinimmo : réouverture de l'Offre d'Échange en tant qu'Offre de Reprise ; - Aedifica détient au moins 90 % des Actions Cofinimmo de Cofinimmo : réouverture obligatoire de l'Offre d'Échange (conformément à l'article 35 de l'Arrêté Royal sur les OPA) ; - Aedifica détient plus de 50 % + 1 des Actions Cofinimmo : Aedifica se réserve la possibilité de procéder à une réouverture volontaire de l'Offre d'Échange afin d'obtenir un pourcentage d'acceptation plus élevé de l'Offre d'Échange - Aedifica détient moins de 50 % + 1 des Actions Cofinimmo : si Aedifica décide de renoncer à la Condition Suspensive relative au seuil d'acceptation minimum, l'Offre d'Échange sera volontairement réouverte pour une période d'au moins 5 et d'au plus 15 Jours Ouvrables US afin de se conformer aux US tender offer rules en vertu de l'US Exchange Act	
Le cas échéant, clôture de la Période d'Acceptation supplémentaire à la suite de la réouverture obligatoire ou volontaire de l'Offre d'Échange	Prévu le 20 mars 2026
Annonce des résultats de l'Offre d'Échange réouverte de manière obligatoire ou volontaire	Attendu au plus tard le 27 mars 2026
Date de Paiement de l'Offre d'Échange réouverte de manière obligatoire ou volontaire	Attendu au plus tard le 31 mars 2026
Dribbling Out par les Intermédiaires Financiers ou BNP Paribas Fortis cq. le *c.q.* Vendor Placement ayant lieu dès que possible à la Date de Paiement de la Période d'Acceptation concernée ou après celle-ci (et, si nécessaire, réparti sur plusieurs jours)	Prévu au plus tard le 31 mars 2026, mais au plus tôt à compter de la date de paiement de l'Offre d'Échange réouverte
Paiement du Produit BNP aux Actionnaires Cofinimmo ayants droit par BNP Paribas Fortis pour le BNP Dribbling Out c.q. le Vendor Placement et attendu également le paiement du Produit FT par les Intermédiaires Financiers aux Actionnaires Cofinimmo ayants droits concernés	Prévu au plus tard le 15 avril 2026
Si, après la Période d'Acceptation supplémentaire d'une réouverture volontaire ou obligatoire : - Aedifica détient au moins 95 % des Actions Cofinimmo de Cofinimmo : réouverture de l'Offre d'Échange en tant qu'Offre de Reprise ; - Aedifica détient au moins 90 % des Actions Cofinimmo de Cofinimmo : réouverture obligatoire de l'Offre d'Échange (conformément à l'article 35 de l'Arrêté Royal sur les OPA)	Attendu au plus tard le 30 mars 2026
Clôture de la Période d'Acceptation supplémentaire de la réouverture de l'Offre d'Échange, le cas échéant l'Offre de Reprise	Au plus tard le 20 avril 2026
Publication des résultats de la réouverture volontaire ou	Au plus tard le 27 avril 2026

obligatoire de l'Offre d'Échange, le cas échéant de l'Offre de Reprise	
Date de Paiement de l'Offre d'Échange réouverte de manière Volontaire et/ou Obligatoire	Au plus tard le 12 mai 2026
Dribbling Out par les Intermédiaires Financiers ou BNP Paribas Fortis *c.q.* le Vendor Placement ayant lieu dès que possible à compter de la Date de Paiement de la Période d'Acceptation concernée (et, si nécessaire, étalé sur plusieurs jours)	Attendu le 12 mai 2026, mais au plus tôt à compter de la Date de Paiement de l'Offre d'Échange réouverte
Paiement du Produit BNP aux Actionnaires Cofinimmo ayants droit par BNP Paribas Fortis pour le BNP Dribbling Out c.q. le Vendor Placement et attendu également le paiement du Produit FT par les Intermédiaires Financiers aux Actionnaires Cofinimmo ayants droits concernés	Prévu au plus tard le 19 mai 2026
Si la réouverture précédente ne concernait pas une Offre de Reprise et si, à la suite de la réouverture précédente, Aedifica détient au moins 95 % des Actions Cofinimmo de Cofinimmo, elle procédera à une Offre de Reprise[23]	Au plus tard le 28 avril 2026
Clôture de la Période d'Acceptation supplémentaire de l'Offre de Reprise	Au plus tard le 20 mai 2026
Publication des résultats de l'Offre de Reprise	Au plus tard le 28 mai 2026
Date de Paiement de l'Offre de Reprise	Au plus tard le 11 juin 2026
Dribbling Out par les Intermédiaires Financiers ou BNP Paribas Fortis c.q. le Vendor Placement ayant lieu dès que possible à la Date de Paiement de la Période d'Acceptation concernée ou après celle-ci (et, si nécessaire, réparti sur plusieurs jours)	Prévu le 11 juin 2026, mais au plus tôt à compter de la date de Paiement de l'Offre de Reprise
Paiement du Produit BNP aux Actionnaires Cofinimmo ayants droit par BNP Paribas Fortis pour le BNP Dribbling Out c.q. le Vendor Placement et attendu également le paiement du Produit FT par les Intermédiaires Financiers aux Actionnaires Cofinimmo ayants droits concernés	Prévu au plus tard le 26 juin 2026

Si l'une des dates figurant dans le calendrier indicatif venait à être modifiée, les Actionnaires Cofinimmo seraient informés de cette modification par le biais d'un communiqué de presse qui serait également disponible sur les sites web suivants :

- Aedifica : https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/
- Cofinimmo :https://www.cofinimmo.com/ https://www.cofinimmo.com/transaction-cofinimmo-aedifica/
- BNP Paribas Fortis : https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français) et https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (en anglais) ;
- ABN AMRO Bank : par e-mail à l'adresse corporate.broking@nl.abnamro.com

[23] Le Rapport d'Échange dans l'Offre de Reprise restera le même, sauf pour les corrections qui doivent être apportées pour les dividendes ou autres distributions (le cas échéant).

Pour les intentions d'Aedifica en matière de droit des sociétés pendant l'Offre d'Échange (concernant d'éventuelles prolongations et /ou Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires), renvoie à la section I.2 « *Intentions* » du présent Résumé.

H Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange

L'Offre d'Échange est soumise aux conditions suspensives suivantes (« **Conditions Suspensives (de l'Offre d'Échange)** ») :

- À la suite de l'Offre d'Échange, Aedifica détient au moins 50 % + 1 des Actions Cofinimmo ; et

- Il n'y aura pas de *Material Adverse Change* à compter de la date de dépôt de l'Offre d'Échange par la Société auprès de la FSMA en application de l'article 5 de l'Arrêté Royal sur les OPA et jusqu'à la clôture de la Période d'Acceptation Initiale de l'Offre d'Échange.

Ces Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange sont fixées au bénéfice exclusif d'Aedifica, qui se réserve le droit d'y renoncer, en tout ou en partie. Au plus tard le jour de la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale, Aedifica annoncera si les Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange susmentionnées sont remplies ou non et, le cas échéant, si l'une des Conditions Suspensives susmentionnées n'est pas remplie, si elle y renonce ou non. Si elle y renonce à ce moment-là, la Période d'Acceptation (Initiale) de l'Offre d'Échange sera clôturée et l'Offre d'Échange sera volontairement rouverte par Aedifica, comme expliqué ci-dessus dans la section G « *Calendrier indicatif »* du présent Résumé, sans préjudice du droit de prolonger volontairement l'Offre d'Échange et, dans ce cadre, de ne pas encore renoncer aux Conditions Suspensives.

L'Offre d'Échange était initialement également soumise à la condition suspensive de l'approbation inconditionnelle du projet de concentration (dans le cadre d'une procédure simplifiée ou d'une première phase) par les autorités réglementaires compétentes, notamment les autorités allemandes, néerlandaises et belges de la concurrence et :

- Pour l'Allemagne, l'autorisation inconditionnelle du contrôle de la concentration a été obtenue le 15 mai 2025.
- Pour les Pays-Bas, l'autorisation inconditionnelle du contrôle de la concentration a été obtenue le 11 juin 2025.
- Pour la Belgique, l'autorisation conditionnelle du contrôle des concentrations a été obtenue le 21 janvier 2026 auprès de l'Autorité belge de la Concurrence (« **ABC** »), sous réserve d'un certain nombre d'engagements, qui peuvent être résumés comme suit :

  Aedifica s'engage, dans un délai de 10-20 mois à compter de la date de la décision de l'ABC approuvant l'Offre d'Échange sous réserve des conditions de la Phase I (Article IV.66, §2, 1° CDE) (la « **Décision** »), éventuellement prolongeable de 0-10 mois, à procéder à un désinvestissement d'un portefeuille immobilier de maisons de repos en Belgique d'Aedifica et/ou, en concertation et sous réserve de l'accord de Cofinimmo, d'un portefeuille immobilier de maisons de repos de Cofinimmo en Belgique pour une valeur de transaction combinée et totale de 200-300 millions d'euros. En outre, Aedifica s'engage à céder, au plus tard dans un délai de 25-35 mois à compter de la date de la Décision, éventuellement prorogeable de 0-10 mois, un portefeuille immobilier de maisons de repos en Belgique d'Aedifica et/ou, en concertation et

moyennant l'accord de Cofinimmo, un portefeuille immobilier de maisons de repos de Cofinimmo en Belgique pour une valeur de transaction additionnelle cumulée et totale de 0-100 millions d'euros.

Compte tenu de l'approbation conditionnelle obtenue de l'ABC, Aedifica confirme qu'elle renonce à la condition initiale d'approbation inconditionnelle.

I Objectifs et intentions d'Aedifica

I.1 *Objectifs*

L'objectif immédiat de l'Offre d'Échange est de permettre à Aedifica d'acquérir le contrôle de Cofinimmo.

Aedifica est convaincue que l'Offre d'Échange est dans l'intérêt tant des actionnaires d'Aedifica que de ceux de Cofinimmo, et ce pour les raisons suivantes :

I.1.1 Intérêt de l'Offre d'Échange pour Aedifica et ses actionnaires :

- La transaction permettra de combiner le portefeuille d'Aedifica dans ses marchés clés existants avec celui de Cofinimmo (Belgique, Allemagne, Pays-Bas, Royaume-Uni, Finlande et Irlande), d'étendre la présence d'Aedifica en Espagne et de prendre pied en France et en Italie.
- Le portefeuille combiné devrait permettre de diversifier davantage le profil des locataires, le poids des 10 principaux locataires passant d'environ 47 %[24] chez Aedifica à environ 43 %[25] dans le groupe combiné.
- La taille accrue du groupe combiné, avec un GAV[26] de 12,2 milliards EUR[27] et une capitalisation boursière librement négociable dépassant 5,8 milliards EUR[28] , renforcera le positionnement stratégique du groupe et améliorera son image sur les marchés des capitaux.
- La combinaison donnera naissance au plus grand REIT axé sur l'immobilier de soins de santé en Europe en termes de GAV, avec son siège social et sa cotation en bourse en Belgique, et au quatrième plus grand REIT axé sur l'immobilier de soins de santé au monde (les trois premiers se trouvant aux États-Unis).[29] Cela devrait accroître la liquidité des transactions, avec une inclusion potentielle dans les principaux indices européens tels que le S&P Europe 350, le Stoxx Europe Mid Cap et le MSCI Europe Mid/Large Cap.[30]

---

[24] Tel que publié par Aedifica le 29 avril 2025 dans ses résultats du Q1 2025.
[25] Basé sur les loyers contractuels combinés d'Aedifica et de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[26] La valeur brute des actifs (immobiliers) de la société concernée, c'est-à-dire la juste valeur de ses immeubles de placement.
[27] Basé sur les GAVs combinés publié d'Aedifica et de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[28] La capitalisation boursière combinée d'Aedifica et de Cofinimmo sur la base des données FactSet au 30 avril 2025 à 16h02, heure de Bruxelles.
[29] Analyse des dix plus grands REIT's à l'échelle mondiale axées sur les soins de santé sur la base de la valeur brute des actifs (source : Green Street Advisors pour les sociétés cotées aux États-Unis) au 31 décembre 2024, à l'exception d'Aedifica et de Cofinimmo, qui sont au 31 mars 2025. Le top 3 sur la base du GAV est composé, par ordre décroissant de GAV : Welltower Inc., Ventas Inc. et Healthpeak Properties, Inc.
[30] Possibilité pour le groupe combiné de passer (i) du S&P Europe Mid Small Cap au S&P Europe 350 si la condition minimale de taille est remplie et après révision de l'indice, (ii) du Stoxx Europe Small Cap au Stoxx Europe Mid Cap et (iii) MSCI Europe Small Cap vers MSCI Europe Mid/Large Cap si la taille minimale requise est atteinte et après révision de l'indice. Aedifica et Cofinimmo sont actuellement incluses dans le Bel-20 S&P Europe Mid Small Cap, le Stoxx Europe Small Cap et le MSCI Europe Small Cap.

- Les actionnaires d'Aedifica continueront à bénéficier d'une structure de capital solide, d'une structure financière robuste et d'un profil d'endettement équilibré, avec la perspective d'une action positive de S&P en matière de notation de crédit (comme confirmé par S&P et reproduit par Aedifica dans son communiqué de presse du 5 juin 2025[31]).

- Grâce à la combinaison, les actionnaires d'Aedifica bénéficieront de synergies opérationnelles qui devraient se traduire par une augmentation *mid-single digit* du bénéfice EPRA par action.[32]

- En cas de relèvement de la notation par S&P de BBB à BBB+, l'entité combinée pourrait bénéficier de conditions de financement plus favorables, en particulier sur le marché obligataire. Cela permettrait aux actionnaires d'Aedifica de tirer parti des synergies financières, en plus des synergies opérationnelles.

- La combinaison devrait créer une plateforme solide, avec une équipe interne experte présente sur chacun des principaux marchés et un accès amélioré aux marchés des capitaux à des conditions plus favorables, ce qui améliorera la recherche d'opportunités et accélérera la rotation du portefeuille et la stratégie de recyclage du capital du groupe combiné, avec des réinvestissements créateurs de valeur dans le segment des soins de santé.

- Aedifica et Cofinimmo s'engageront conjointement en faveur de l'excellence ESG en renforçant leur capacité à respecter les engagements pris dans le cadre de l'Accord de Paris et à atteindre la neutralité carbone pour le portefeuille combiné d'ici 2050.

- Enfin, la croissance attendue du bénéfice EPRA par action créera une marge supplémentaire pour augmenter les futurs dividendes versés aux actionnaires d'Aedifica, tout en maintenant un ratio de distribution durable du bénéfice EPRA consolidé.

I.1.2 Intérêt de l'Offre d'Échange pour Cofinimmo et les Actionnaires de Cofinimmo :

- La transaction se traduira par une meilleure diversification géographique, avec une exposition accrue au Royaume-Uni, en Finlande (avec une équipe de développement interne) et en Irlande, et entraînera une réduction de la contribution de la Belgique dans le portefeuille immobilier, qui passera d'environ 47%[33] à 34%[34] , ce qui se traduira par une présence géographique plus équilibrée.

---

[31] https://aedifica.eu/fr/download-alt/?pid=34841

[32] La cession du portefeuille immobilier de maisons de repos en Belgique pour un montant total de 300 millions EUR, à laquelle Aedifica s'est engagée dans le cadre de la Décision de l'ABC, et qui peut être étalée sur les prochaines années (comme annoncé par Aedifica dans son communiqué de presse du 27 octobre 2025, voir également à ce sujet la section H du présent Résumé), devrait, à terme, avec le réinvestissement des produits, avoir un effet largement neutre sur le bénéfice EPRA par action tant pour les actionnaires d'Aedifica que pour ceux de Cofinimmo, le bénéfice EPRA par action devant augmenter pour tous les actionnaires, grâce à la contribution des synergies opérationnelles. L'impact favorable potentiel sur les charges financières futures en cas de relèvement de la notation par S&P de BBB à BBB+ n'a pas encore été pris en compte.

[33] Basé sur le GAV de Cofinimmo au 31 mars 2025.

[34] Basé sur les GAV combinés d'Aedifica et de Cofinimmo au 31 mars 2025.

- Le portefeuille combiné améliorera la diversification des locataires, la part des 10 principaux locataires de Cofinimmo passant d'environ 62%[35] à environ 43%[36] sur la base des loyers contractuels (combinés), tandis que la WAULT augmentera à 16[37] ans (contre 13 ans actuellement).

- Le poids du segment des bureaux, structurellement sous pression et à croissance lente, et celui du réseau de distribution au sein du portefeuille de Cofinimmo devraient être réduits de moitié dans le portefeuille combiné. Ils passeraient respectivement de 15,3%[38] et 7,8%[39] du GAV à 7,6 %[40] et 3,9 %[41] .

- En outre, les Actionnaires de Cofinimmo devraient bénéficier d'une amélioration de l'échelle et d'une augmentation de la liquidité des actions, ainsi que d'une structure financière plus robuste, avec une possibilité d'action positive sur la notation de crédit par S&P (comme confirmé par S&P et reproduit par Aedifica dans son communiqué de presse du 5 juin 2025[42]), associée à une baisse prévue du ratio d'endettement à 40,9%.[43]

- En intégrant le groupe combiné, les Actionnaires de Cofinimmo devraient bénéficier de synergies opérationnelles et financières, entraînant une augmentation du bénéfice par action.

- L'Offre d'Échange se traduira par une création de valeur immédiate pour les Actionnaires de Cofinimmo, puisqu'elle représente une prime de 23,4%[44] et de 28,3%[45] par rapport au Prix de l'Action Cofinimmo Non-Perturbé, respectivement le Prix de l'Action Cofinimmo Non-Perturbé ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo.

- Dans l'ensemble, les Actionnaires de Cofinimmo devraient bénéficier d'une entité plus forte, plus compétitive et mieux à même de saisir les opportunités du marché.

I.2 *Intentions*

I.2.1 Intentions en matière de droit des sociétés en fonction du nombre d'Actions Cofinimmo acquises

En fonction des résultats de l'Offre d'Échange, Aedifica a l'intention, sous réserve du respect des règles fiscales et réglementaires en vigueur à ce moment-là, soit de proposer de procéder à (i) une fusion par

[35] Tel que publié par Cofinimmo le 25 avril 2025 dans ses résultats du Q1 2025.
[36] Basé sur les loyers contractuels combinés d'Aedifica et de Cofinimmo au 31 mars 2025.
[37] Basé sur la durée résiduelle moyenne pondérée des baux d'Aedifica (au 31 mars 2025, celle-ci était de 18 ans) et de Cofinimmo (au 31 mars 2025, celle-ci était de 13 ans), pondérée sur la base du GAV respectif de chaque société au 31 mars 2025.
[38] Sur la base du GAV de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[39] Sur la base du GAV de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[40] Basé sur le GAV combiné d'Aedifica et de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[41] Basé sur le GAV combiné d'Aedifica et de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[42] https://aedifica.eu/fr/download-alt/?pid=34841
[43] Sur la base du ratio d'endettement d'Aedifica de 39,9% et de Cofinimmo de 41,8% au 31 mars 2025
[44] Sur la base d'une comparaison entre le Prix de l'Offre Implicite et le Prix de l'Action Cofinimmo Non-Perturbé de 67,00 EUR.
[45] Sur base d'une comparaison entre 78,03 EUR par Action Cofinimmo calculée sur base du Rapport d'Échange multiplié par le Prix de l'Action Non-Perturbé d'Aedifica de 69,75 EUR ajusté pour le Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica, et 60,80 EUR calculé sur base du Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo de 67,00 EUR ajusté pour le Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo.

absorption de Cofinimmo par Aedifica en tant qu'entité absorbante, soit (ii) la transformation de Cofinimmo en une SIRI (qui pourrait être précédée d'une nouvelle offre publique (de reprise)[46]), qui restera ou non cotée en fonction du nombre d'Actions Cofinimmo détenues par Aedifica à tout moment.

Dans le choix de l'une ou l'autre structure, il convient de prendre en considération la manière dont sera prélevée le RETT Allemand sur les biens immobiliers allemands sous-jacents de Cofinimmo et de ses Filiales à la suite du résultat de l'Offre d'Échange, ainsi que de la qualification d'Aedifica pour l'application du statut français de SIIC.

Si, dans le cadre de l'Offre d'Échange (y compris après d'éventuelles Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires), Aedifica a acquis moins de 90% des Actions Cofinimmo, aucun RETT Allemand ne sera en principe due à la suite de l'Offre d'Échange *en soi*. Dans ce cas, dans le cadre de la simplification de la structure du groupe après l'Offre d'Échange, une fusion juridique sera recherchée, à la suite de laquelle un seul RETT Allemand sera dû.

Si, en revanche, à la suite de l'Offre d'Échange, Aedifica détient 90% ou plus des Actions Cofinimmo à la clôture de l'Offre d'Échange, le RETT Allemand sera payable une seule fois dans le cadre de l'Offre d'Échange elle-même (sous réserve d'une notification en temps utile à l'administration fiscale allemande). Si une fusion entre Aedifica et Cofinimmo était ensuite envisagée, cela entraînerait une taxe RETT Allemand supplémentaire. Dans ce scénario, il est possible qu'aucune fusion ne sera donc envisagée et il sera opté pour la conversion de Cofinimmo en une SIRI qui restera cotée ou non en fonction du nombre d'Actions Cofinimmo détenues de temps à autre par Aedifica et d'autres considérations relevant du droit des sociétés et de la fiscalité.

Les intentions spécifiques d'Aedifica <u>après la clôture de l'Offre d'Échange</u> dépendront donc du nombre d'Actions Cofinimmo qu'elle détiendra après la clôture de la Période d'Acceptation Initiale ou après la ou les Périodes d'Acceptation supplémentaires après d'éventuelles Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires.

Les intentions d'Aedifica <u>pendant l'Offre d'Échange</u> (à savoir la décision de prolonger et/ou de rouvrir ou non afin d'acquérir un pourcentage plus élevé d'Actions Cofinimmo) sont donc également motivées par la structure envisagée après l'Offre d'Échange.

Le tableau ci-dessous résume cette situation :

< 50% + 1	**Intention principale pendant l'Offre d'Échange**
	<u>Le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale</u>, Aedifica annoncera si elle souhaite ou non <u>prolonger volontairement</u> la Période d'Acceptation Initiale. Elle envisagera notamment cette possibilité si, à cette date, elle estime que la Condition

[46] C'est-à-dire une offre publique conformément à la Loi sur les OPA et à l'Arrêté Royal sur les OPA, faisant suite à une offre publique antérieure, visant à acquérir (autant que possible) les actions restantes détenues par le public.

	Suspensive relative au seuil d'acceptation minimum *casu quo* toute autre Condition Suspensive n'est pas (encore) remplie, mais qu'elle ne souhaite pas y renoncer à ce moment-là. • Si aucune prolongation volontaire n'est décidée, la Période d'Acceptation Initiale sera clôturée et Aedifica confirmera, au plus tard le jour de la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale, si les Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange sont remplies ou non, et si elle renonce ou non à une ou plusieurs Conditions Suspensives. • Si la Période d'Acceptation Initiale est prolongée (le cas échéant, plusieurs fois), Aedifica confirmera, au plus tard le jour de la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale prolongée (le cas échéant, à plusieurs reprises), si les Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange sont remplies ou non, et si elle renonce ou non à une ou plusieurs Conditions Suspensives. Si Aedifica estime qu'elle sera en mesure d'exercer la majorité des droits de vote attachés aux Actions Cofinimmo même si elle détient 50 % ou moins des Actions Cofinimmo et/ou si d'autres Conditions Suspensives ne sont pas remplies (mais que leur réalisation peut être raisonnablement attendue), il est probable qu'Aedifica renonce à la ou aux Conditions Suspensives concernées de l'Offre d'Échange. Dans les autres cas, une telle renonciation est peu probable. Si Aedifica ne renonce pas à une ou plusieurs Conditions Suspensives non remplies, l'Offre d'Échange deviendra caduque. Aedifica se réserve en outre le droit de rouvrir volontairement l'Offre d'Échange après la clôture de la Période d'Acceptation Initiale (qu'elle ait déjà été prolongée volontairement une ou plusieurs fois ou non), notamment afin de se conformer aux US tender offer rules applicables en vertu de l'US Exchange Act, si elle renonce à ce moment-là à la Condition Suspensive non remplie relative à l'atteinte du seuil d'acceptation minimum, auquel cas l'Offre d'Échange devra être réouverte pour une période d'au moins 5 et d'au plus 15 Jours Ouvrables américains (la réouverture volontaire étant considérée comme une prolongation de la Période d'Acceptation Initiale aux fins des US tender offer rules applicables en vertu de l'US Exchange Act).
	Intention principale après la clôture de l'Offre d'Échange
	Si l'Offre d'Échange est clôturée (après prolongation ou non de la Période d'Acceptation Initiale, le cas échéant à plusieurs reprises) et qu'Aedifica a renoncé aux Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange qui ne seraient pas remplies à ce moment-là, Aedifica part du principe que, même sans détenir 50 %+1 des Actions Cofinimmo, elle sera en mesure d'exercer la majorité des droits de vote attachés

	aux Actions Cofinimmo. Aedifica poursuivra alors les activités de Cofinimmo sous le statut d'une SIRP. Aedifica cherchera ensuite à augmenter sa participation dans le but de réaliser à terme une fusion entre Aedifica et Cofinimmo.
≥ 50% + 1 mais ≤ 70%	**Intention principale lors de l'Offre d'Échange**
	À l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, l'Offre d'Échange sera en principe clôturée dans ce scénario et les activités de Cofinimmo se poursuivront sous le statut d'une SIRP. Aedifica se réserve toutefois la possibilité de rouvrir volontairement l'Offre d'Échange (une ou plusieurs fois) si, sur la base d'une analyse de la composition de l'actionnariat restant de Cofinimmo, estime pouvoir augmenter sa participation à un pourcentage lui permettant d'exercer une majorité qualifiée de 75% des droits de vote attachés aux Actions Cofinimmo lors d'une assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo.
	Intention principale après la clôture de l'Offre d'Échange
	À terme, dans ce scénario, Aedifica vise une fusion par absorption de Cofinimmo par Aedifica en tant qu'entité absorbante et proposera cette opération à l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo (qui devra être approuvée à une majorité d'au moins 75% des voix exprimées lors de l'assemblée générale extraordinaire).
> 70% mais < 90%.	**Intention principale pendant l'Offre d'Échange**
	À l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, il est peu probable dans ce scénario qu'Aedifica rouvre la Période d'Acceptation, étant donné qu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elle puisse exercer, sur la base du nombre d'Actions Cofinimmo acquises, des droits de vote correspondant à une majorité qualifiée de 75% lors d'une assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo. Aedifica se réserve toutefois la possibilité de rouvrir volontairement l'Offre d'Échange (une ou plusieurs fois) afin d'obtenir un pourcentage d'acceptation plus élevé de l'Offre d'Échange (sans dépasser 90%, sauf si elle a également des raisons valables de s'attendre à ce moment-là à pouvoir dépasser le seuil de 95%, cf. *infra*).
	Intention principale après la clôture de l'Offre d'Échange
	À terme, Aedifica vise également dans ce scénario une fusion par absorption de Cofinimmo par Aedifica en tant qu'entité absorbante et soumettra cette proposi-

	tion à l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo (qui devra être approuvée à une majorité d'au moins 75% des voix exprimées lors de l'assemblée générale extraordinaire).
≥ 90% mais ≤ 95%.	**Intention principale pendant l'Offre d'Échange**
	À l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, elle procédera dans ce scénario à une réouverture obligatoire de l'Offre d'Échange conformément à l'article 35 de l'Arrêté Royal sur les OPA, et tentera ainsi, si possible, d'atteindre le seuil de 95% et de procéder à l'Offre de Reprise. Si le seuil de 95% est finalement atteint grâce à une réouverture obligatoire, Aedifica procédera à une Offre de Reprise. Si le seuil de 95% n'est pas atteint, Aedifica clôturera l'Offre d'Échange.
	Intention principale après la clôture de l'Offre d'Échange
	Indépendamment de la clôture de l'Offre d'Échange si Aedifica n'atteint pas le seuil de 95 % et qu'aucune Offre de Reprise n'est possible, elle se réserve le droit de lancer à tout moment dans le futur une offre de reprise (indépendante) (éventuellement après une nouvelle offre publique d'achat ou des achats d'Actions Cofinimmo en dehors d'une offre publique, ou à la suite d'accords avec d'autres Actionnaires Cofinimmo), sous réserve d'un contrôle du prix conformément à l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition. Toute offre de reprise (simplifiée ou indépendante) entraînerait le transfert à Aedifica de la propriété des Actions Cofinimmo qui ne sont pas encore détenues par Aedifica ou par des personnes agissant de concert avec Aedifica, ainsi qu'à la radiation de la cotation des Actions Cofinimmo sur le marché réglementé d' Euronext Brussels. Par conséquent, dans le scénario d'une offre de reprise, Cofinimmo ne conserverait plus son statut de SIRP. Indépendamment du fait qu'Aedifica parvienne ou non à mener à bien une offre de reprise, Aedifica a l'intention de transformer Cofinimmo en une SIRI (qui restera cotée ou non, en fonction du nombre d'actions détenues par Aedifica et d'autres considérations de droit des sociétés et fiscales). Si la transformation de Cofinimmo en SIRI entraînait la perte du statut de SIIC en France, Aedifica envisagera des alternatives pour éventuellement encore opter pour une fusion malgré le double RETT en Allemagne. Pour plus d'explications sur un scénario de fusion possible, veuillez-vous référer à la section 7.2.4.1 de ce Prospectus.

	Après la clôture de l'Offre d'Échange, les activités de Cofinimmo se poursuivront sous le statut actuel de SIRP, dans l'attente d'une éventuelle offre de reprise et/ou d'une transformation en SIRI.
≥ 95 %	**Intention principale pendant l'Offre d'Échange**
	Si Aedifica obtient au moins 95 % des Actions Cofinimmo par le biais de l'Offre d'Échange, Aedifica procédera à une Offre de Reprise et à la radiation des Actions Cofinimmo du marché réglementé d' Euronext Brussels. L'Offre de Reprise sera une offre de reprise simplifiée, étant donné qu'Aedifica ne détient encore aucune Action Cofinimmo à la date du Prospectus et qu'elle n'agit pas de concert avec d'autres Actionnaires Cofinimmo. Si Aedifica parvient à acquérir 95 % des Actions Cofinimmo par le biais de l'Offre d'Échange, cela implique donc qu'elle aura également acquis plus de 90 % des Actions Cofinimmo qui ne sont pas encore détenues par Aedifica ou par les personnes agissant de concert avec Aedifica.
	Intention principale après la clôture de l'Offre d'Échange
	Dans ce scénario, Aedifica a l'intention de procéder à la transformation de Cofinimmo en une SIRI. Si la transformation de Cofinimmo en SIRI conduisait à la perte du statut de SIIC en France, Aedifica envisagera des alternatives pour éventuellement encore opter pour une fusion malgré le double RETT en Allemagne. Pour plus d'explications sur un scénario de fusion possible, veuillez-vous référer à la section 7.2.4.1 de ce Prospectus. Après la clôture de l'Offre d'Échange, les activités de Cofinimmo se poursuivront sous le statut d'une SIRP en attendant cette transformation en SIRI.

I.2.2 Intentions stratégiques

Aedifica a en outre les intentions suivantes en ce qui concerne la restructuration interne et la gestion de Cofinimmo, ses statuts, ses employés et sa politique de dividende.

a. Plans stratégiques

La combinaison du portefeuille de Cofinimmo avec celui d'Aedifica permettra de réduire de moitié le poids du segment des bureaux, structurellement sous pression, et celui du réseau de distribution au sein du portefeuille de Cofinimmo dans le portefeuille combiné. Il passerait de 15,3%[47] et 7,8%[48] sur la

[47] Sur la base du GAV de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[48] Sur la base du GAV de Cofinimmo au 30 septembre 2025.

base du GAV à respectivement 7,6%[49] et 3,9%[50] . Il en résultera une SIRP axée sur l'immobilier de soins de santé, dont 88,6%[51] de ses actifs totaux (combinés) (sur la base du GAV) seront investis dans l'immobilier de soins de santé. Aedifica a l'intention de poursuivre la stratégie de Cofinimmo consistant à céder de manière sélective des actifs de bureaux et de réseau de distribution à des niveaux de prix appropriés, afin d'évoluer vers une SIRP « pure play » spécialisée dans l'immobilier de soins de santé.

Aedifica a l'intention de poursuivre sa stratégie de financement actuelle dans l'entité combinée et, en particulier, de viser un ratio d'endettement inférieur à 45%.

b. Gouvernance d'entreprise

Si Aedifica acquiert le contrôle de Cofinimmo, le conseil d'administration d'Aedifica sera composé sur la base d'une structure de gouvernance d'entreprise équilibrée, conformément aux principes suivants :

(i) Le conseil d'administration d'Aedifica sera composé de 11 membres, dont 10 administrateurs indépendants non-exécutifs et 1 administrateur exécutif, à savoir le CEO ;

(ii) Les 10 administrateurs indépendants non-exécutifs seront répartis de manière égale entre les administrateurs non-exécutifs actuels de Cofinimmo et d'Aedifica ;

(iii) Le comité de nomination et de rémunération et le comité d'audit et des risques seront chacun composés de 4 membres, nommés sur une base paritaire parmi les administrateurs de Cofinimmo et d'Aedifica, le comité de nomination et de rémunération étant présidé par un administrateur de Cofinimmo et le comité d'audit et des risques par un administrateur d'Aedifica ;

(iv) M. Serge Wibaut restera président du conseil d'administration d'Aedifica jusqu'à la première des deux dates suivantes : (i) la fin de son mandat actuel, qui expire en mai 2027, et (ii) la réalisation de l'intention en matière de droit des sociétés post-Offre d'Échange d'Aedifica telle que décrite ci-dessus dans la section I.2.1 « *Intentions en matière de droit des sociétés en fonction du nombre d'Actions Cofinimmo acquises* » du présent Résumé (c'est-à-dire la mise en œuvre d'une fusion entre Aedifica et Cofinimmo avec Aedifica en tant qu'entité absorbante ou la transformation de Cofinimmo en une SIRI), et M. Jean Hilgers est désigné comme président successeur en vue de succéder à M. Wibaut à l'expiration de son mandat conformément à ce qui précède. M. Jean Hilgers sera nommé vice-président du conseil d'administration d'Aedifica jusqu'à ce que M. Jean Hilgers soit nommé président ; et

(v) M. Stefaan Gielens restera en fonction en tant que CEO d'Aedifica.

À l'exception du CEO d'Aedifica, les membres du comité exécutif d'Aedifica ne siégeront plus au conseil d'administration d'Aedifica après la réalisation de l'Offre d'Échange, mais un comité de direction sera créé, au sein duquel siégera le comité exécutif d'Aedifica.

---

[49] Sur la base du GAV combiné d'Aedifica et de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[50] Sur la base du GAV combiné d'Aedifica et de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[51] Sur la base du GAV combiné publié par Cofinimmo et Aedifica au 30 septembre 2025. Ns,

Après une Offre d'Échange réussie et jusqu'à la réalisation de l'intention en matière de droit des sociétés d'Aedifica post Offre d'Échange, telle qu'exposée dans la section I.2.1 « *Intentions en matière de droit des sociétés en fonction du nombre d'Actions Cofinimmo acquises* » du présent Résumé (c'est-à-dire la mise en œuvre d'une fusion entre Aedifica et Cofinimmo avec Aedifica en tant qu'entité absorbante ou la transformation de Cofinimmo en SIRI) la composition du conseil d'administration de Cofinimmo sera déterminée comme suit :

(i) Pour faciliter l'opération, les 2 administrateurs non-exécutifs, non-indépendants, à savoir M. Xavier de Walque et M. Michael Zahn, démissionneront prématurément et 1 administrateur non-exécutif, indépendant, à savoir Mme. Anneleen Desmyter, ne prolongera pas son mandat (et démissionnera prématurément) en tant qu'administrateur et 2 des administrateurs actuels d'Aedifica seront cooptés en tant qu'administrateurs au sein du Conseil d'Administration de Cofinimmo (ces administrateurs et leurs éventuels remplaçants, les « **Administrateurs Cooptés** ») ;

(ii) les 5 administrateurs non-exécutifs du conseil d'administration de Cofinimmo qui seront nommés administrateurs du conseil d'administration d'Aedifica ne seront plus considérés comme indépendants, le cas échéant ;

(iii) le conseil d'administration de Cofinimmo sera donc composé de 11 administrateurs, dont 2 administrateurs exécutifs, 2 administrateurs non-exécutifs nommés par Aedifica, 4 administrateurs non-exécutifs communs et 3 administrateurs indépendants ;

Le nouveau conseil d'administration d'Aedifica décidera, après une Offre d'Échange réussie et si Cofinimmo n'est pas fusionnée dans Aedifica, de la composition du conseil d'administration de Cofinimmo dans le scénario où Cofinimmo continuerait d'exister en tant que SIRI.

Après une Offre d'Échange réussie et jusqu'à la réalisation de l'intention en matière de droit des sociétés post-Offre d'Échange d'Aedifica telle qu'exposée à la section I.2.1 « *Intentions en matière de droit des sociétés en fonction du nombre d'Actions Cofinimmo acquises* » du présent Résumé, un *Relationship Agreement* sera en vigueur entre Aedifica et Cofinimmo dans lequel, sans préjudice des accords antérieurs relatifs à la composition des organes respectifs, certaines mesures de protection seront mises en œuvre d'un point de vue de la gouvernance pour la période intermédiaire jusqu'à l'achèvement de l'intégration, et afin d'intégrer des garanties visant à assurer que toutes les transactions entre les deux parties pendant cette période soient conclues à des conditions conformes au marché.

c. Statuts de Cofinimmo

Aedifica a l'intention de modifier les statuts de Cofinimmo afin d'y intégrer les principes de gouvernance susmentionnés et/ou les règles de gouvernance interne de Cofinimmo.

En cas de radiation des Actions Cofinimmo d' Euronext Brussels et de transformation de Cofinimmo en une SIRI, les statuts seront également modifiés dans la mesure nécessaire pour adapter les statuts à ce nouveau statut et pour apporter toute autre modification qui en découlerait. En effet, une telle conversion de Cofinimmo en SIRI aura pour conséquence que des mesures appropriées devront être

prises afin que les actions (et autres titres) de la Société Cible ne soient détenues que par des investisseurs éligibles. De plus, toutes les actions émises par la Société Cible devront être converties en actions nominatives :

a. Les statuts de Cofinimmo en tant que SIRI ne reconnaîtront plus que les actions nominatives. Les actions dématérialisées déjà émises resteront un titre de propriété valable de ces actions, mais tous les droits de vote et de dividende des actions dématérialisées seront suspendus. Les détenteurs d'actions dématérialisées seront invités à les faire inscrire au registre des actions de la Société Cible. Jusqu'à ce moment, les droits resteront suspendus, que les actions dématérialisées soient détenues ou non par des investisseurs éligibles. Les actions dématérialisées ne seront plus négociables sur Euronext Brussels ou tout autre marché (qu'il soit réglementé ou non).

b. Les actions déjà inscrites au nom ou les actions dont l'inscription au nom est demandée après la conversion en SIRI, et dont les détenteurs prouvent qu'ils sont des investisseurs éligibles, disposent des droits de vote et de dividende normaux. Elles seront transférables, mais uniquement à d'autres investisseurs éligibles. La Société Cible ne reconnaîtra pas les transferts à des investisseurs non-éligibles et ne les inscrira donc pas dans le registre des actions.

c. Les actions qui étaient déjà inscrites au nom ou les actions pour lesquelles l'inscription au nom est requise après la conversion en SIRI et dont les détenteurs ne sont pas des investisseurs éligibles seront ou resteront soumises à une suspension des droits de vote et de dividende. Ces actions sont transférables, mais uniquement à des investisseurs éligibles. La Société Cible ne reconnaîtra pas les transferts à des investisseurs non-éligibles et ne les inscrira donc pas dans le registre des actions.

d. En fonction du nombre d'Actions Cofinimmo détenues ponctuellement par Aedifica et d'autres considérations sociales et fiscales, Aedifica se réserve le droit d'étudier la possibilité d'une radiation de la cotation de la Société Cible sur Euronext Brussels, accompagné ou non d'une demande d'admission à la négociation sur Euronext Growth ou sur un autre marché non réglementé. Dans ce cas, Aedifica envisagera des options alternatives au statut de SIRI, comme expliqué ci-dessus. Si les titres doivent rester cotés sur Euronext Brussels, seul le négoce d'actions nominatives y sera autorisé, les investisseurs non éligibles ayant converti leurs actions en actions nominatives pouvant passer des ordres de vente.

d. Emploi chez Cofinimmo

Aedifica estime que le succès d'une entreprise dépend des performances, de l'enthousiasme et des talents de ses collaborateurs. Aedifica investira dans tous les collaborateurs de l'entité combinée comme elle le fait actuellement dans ses propres collaborateurs. Une fois l'Offre d'Échange finalisée, Aedifica et Cofinimmo élaboreront et mettront en œuvre conjointement un plan d'intégration, tant au niveau central que dans les pays où elles exercent leurs activités. Cela implique que lors de la constitution des équipes opérationnelles et de la définition des processus et du modèle opérationnel de l'entité combinée (i) un processus équitable sera organisé sous la direction du CEO d'Aedifica, sous l'égide du comité de nomination et de rémunération, et (ii) les atouts respectifs des deux organisations seront dûment pris en compte, étant entendu que le talent, les compétences et les capacités seront les principaux moteurs.

e. Politique de dividende de Cofinimmo

Pour la politique de dividende de Cofinimmo avec Aedifica en tant qu'actionnaire de contrôle, veuillez-vous référer à ce qui est exposé à la section E.2 « *Politique future en matière de dividendes d'Aedifica et de Cofinimmo en cas de succès de l'Offre d'Échange* » du présent Résumé.

J Avantages pour Cofinimmo et les Actionnaires de Cofinimmo

Aedifica est convaincue que l'Offre d'Échange présente des avantages considérables pour Cofinimmo et les Actionnaires de Cofinimmo. Pour un aperçu de ces avantages, veuillez-vous reporter à la section I.1.2 « *Intérêt de l'Offre d'Échange pour Cofinimmo et les Actionnaires de Cofinimmo* : » du présent Résumé.

Aedifica est convaincue que le Prix Implicite par Action Cofinimmo et le Prix Implicite Ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica représentent des propositions de valeur attractives et équitables pour les Actionnaires de Cofinimmo :

Le Prix Implicite de 82,65 EUR par Action Cofinimmo représente :

- une prime de 23,4% par rapport au Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo de EUR 67,00 ;
- une prime de 33,8% par rapport au VWAP sur 1 mois de Cofinimmo jusqu'au 29 avril 2025 de EUR 61,76 ;
- une prime de 42,5% par rapport au VWAP sur 3 mois de Cofinimmo jusqu'au 29 avril 2025 de EUR 58,00 ;
- une prime de 39,7% par rapport au VWAP sur 6 mois de Cofinimmo jusqu'au 29 avril 2025 de EUR 59,16 ;
- une prime de 36,8% par rapport au VWAP sur 12 mois de Cofinimmo jusqu'au 29 avril 2025, qui s'élève à EUR 60,43 ;
- une prime de 27,2 % par rapport au cours cible médian des analystes financiers de EUR 65,00 au 30 avril 2025[52] ;
- une prime de 27,1% par rapport au cours cible moyen des analystes financiers de 65,01 EUR au 30 avril 2025[53] .

Le Prix de l'Offre Implicite Ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 78,03 par Action Cofinimmo représente :

- une prime de 28,3% par rapport au Prix de l'Action Non-Perturbé, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de 6,20 EUR pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action corrigé de 60,80 EUR) .

Le Rapport d'Échange de 1,185 Action Nouvelle pour une Action Cofinimmo représente[54] :

[52] C'est-à-dire avant le paiement du Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo.
[53] C'est-à-dire avant le paiement du Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo.
[54] Pour le calcul de l'EPRA NTA par action (un paramètre financier utilisé dans le présent Résumé pour déterminer la Valeur d'Apport par Action Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange, ainsi que l'IFRS NAV par action, l'EPRA NRV par action et l'EPRA NDV par action (tous ces paramètres financiers étant utilisés dans le présent Résumé pour fournir un contexte supplémentaire au Rapport d'Échange), Cofinimmo

- une décote de 0,8% sur l'EPRA NTA par Action Cofinimmo publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20 pour l'exercice 2024 (résultant en un prix de l'action corrigé de EUR 88,33), compte tenu de l'EPRA NTA par Action Aedifica publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action corrigé de EUR 73,96) ;
- une décote de 0,7% sur l'IFRS NAV par Action Cofinimmo publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de 6,20 EUR pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action corrigé de 88,27 EUR), compte tenu de l'IFRS NAV par Action Aedifica publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action corrigé de EUR 74,00) ;
- une prime de 2,6% sur l'EPRA NRV par Action Cofinimmo publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de 6,20 EUR pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action ajusté de 96,63 EUR), compte tenu de l'EPRA NRV par Action Aedifica publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action ajusté de EUR 83,68) ; et
- une décote de 3,7% sur le dernier EPRA NDV par Action Cofinimmo publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action corrigé de EUR 92,03), compte tenu du dernier EPRA NDV par Action Aedifica publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action corrigé de EUR 74,76).

K Institutions de Guichet

BNP Paribas Fortis et ABN AMRO Bank agissent en tant qu'instituts de Guichet dans le cadre de l'Offre d'Échange.

Les Actionnaires Cofinimmo qui souhaitent apporter leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange doivent (i) remplir, signer et soumettre le formulaire d'acceptation correspondant conformément aux instructions repris dans le formulaire d'acceptation correspondant, ou (ii) en suivant le processus d'acceptation (numérique) qui sera mise en place, le cas échéant, aux fins de l'Offre d'Échange par l'institution financière auprès de laquelle ledit Actionnaire Cofinimmo apporte ses Actions Cofinimmo dématérialisées à l'Offre d'Échange, et ce, au plus tard le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale à 16h00 CET ou, le cas échéant, de la Période d'Acceptation suivante de chaque réouverture de l'Offre d'Échange.

K.1 Détenteurs d'Actions Cofinimmo dématérialisées

L'acceptation de l'Offre d'Échange par les détenteurs d'Actions Cofinimmo dématérialisées (qu'ils soient résidents de Belgique, de l'EEE, du Royaume-Uni, des QIBs Suisses, des US QIBs ou des US Non-QIBs ou d'autres juridictions où les actionnaires sont autorisés à participer à l'Offre d'Échange) peut se

ne tient toutefois pas compte, dans le dénominateur utilisé pour le calcul de ces mesures financières, des Actions Cofinimmo propres rachetées (18.298) au 31 mars 2025. Ces paramètres financiers tels que communiqués par Cofinimmo ne tenaient donc compte que de 38.077.919 Actions Cofinimmo au lieu du nombre total d'Actions Cofinimmo en circulation (38.096.217). Étant donné que l'Offre d'Échange porte sur toutes les Actions Cofinimmo en circulation (38.096.217), les paramètres financiers mentionnés, lorsqu'ils sont utilisés dans le présent Résumé, doivent tenir compte de toutes les Actions Cofinimmo en circulation (38.096.217). De ce fait, les valeurs des paramètres financiers mentionnés dans le présent Prospectus diffèrent de celles communiquées par Cofinimmo au 31 mars 2025.

faire comme suit :

- si les Actions Cofinimmo dématérialisées sont détenues sur un compte-titres auprès de l'une des Institutions de Guichet, sans frais :
    - conformément au processus d'acceptation (numérique) mis en place par l'Institution de Guichet où les Actions Cofinimmo dématérialisées sont détenues aux fins de l'Offre d'Échange :
        - ABN AMRO par e-mail à corporate.broking@nl.abnamro.com
        - BNP Paribas Fortis via les instructions données dans *e Corporate action letter* ; ou
    - à un guichet de l'une des Institutions de Guichet où les Actions Cofinimmo dématérialisées sont détenues ; en soumettant un Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées dûment complété et signé (joint au Prospectus en Annexe 1A) (accompagné de tout autre document qui pourrait être requis) ; ou
    - en faisant enregistrer l'acceptation d'une autre manière directement auprès de l' Institution de Guichet où les Actions Cofinimmo dématérialisées sont détenues.

- Si les Actions Cofinimmo sont détenues sur un compte-titres auprès d'un Intermédiaire Financier (autre que BNP Paribas Fortis), en :
    - soumettant une acceptation de l'Offre d'Échange à ledit Intermédiaire Financier conformément au processus d'acceptation (numérique) mis en place par celui-ci aux fins de l'Offre d'Échange, le cas échéant ; ou
    - soumettant un Formulaire d'Acceptation pour Actions Dématérialisées dûment complété et signé (joint au Prospectus en Annexe 1A) (accompagné de tout autre document qui pourrait être requis) à ledit Intermédiaire Financier.

Ensuite, les Intermédiaires Financiers soumettent à leur tour ces acceptations par voie électronique, en utilisant les systèmes d'Euroclear Belgium, à BNP Paribas Fortis, étant entendu que pour les Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs qui apportent leurs Actions Cofinimmo par l'intermédiaire d'un Intermédiaire Financier et à qui les Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles ne peuvent pas être livrées, le Dribbling Out se fera dans tous les cas par l'intermédiaire de BNP Paribas Fortis et les Intermédiaires Financiers devront dans ce cas transmettre et livrer à BNP Paribas Fortis la position globale de ces Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs distincte de celle des autres Actionnaires Cofinimmo qui apportent leurs Actions Cofinimmo par l'intermédiaire de cet Intermédiaire Financier.

Les frais éventuels facturés par les Intermédiaires Financiers autres que les Institutions de Guichet sont à la charge de l'Actionnaire Cofinimmo qui offre ses Actions Cofinimmo. Pour plus d'informations sur ces frais (éventuels) ou sur les délais éventuellement plus courts pour la remise du Formulaire d'Acceptation, c.q. la soumission de l'acceptation conformément aux processus d'acceptation (numériques) mis en place à cette fin par ces autres Intermédiaires Financiers dans le cadre de l'Offre d'Échange, qui peuvent être imposés par ces autres Intermédiaires Financiers, les Actionnaires Cofinimmo sont priés de contacter les Intermédiaires Financiers concernés.

K.2 Détenteurs d'Actions Cofinimmo nominatives

Les détenteurs d'Actions Cofinimmo nominatives (qu'ils soient résidents de Belgique, de l'EEE, du

Royaume-Uni, des QIBs Suisses, des US QIBs ou US non-QIB ou d'autres juridictions où les actionnaires sont autorisés à participer à l'Offre d'Échange), recevront une lettre de Cofinimmo contenant le Formulaire d'Acceptation pour les Actions Nominatives (qui est également joint au Prospectus en tant qu'Annexe 1B).

L'acceptation de l'Offre d'Échange par ces détenteurs d'Actions Cofinimmo nominatives peut se faire, sans frais, en soumettant un Formulaire d'Acceptation pour Actions Nominatives dûment complété et signé (qui est joint au Prospectus en Annexe 1B) :

- par e-mail à ABN AMRO Bank (en joignant un scan de votre carte d'identité pour vérifier votre identité) à l'adresse suivante corporate.broking@nl.abnamro.com ; ou
- à Aedifica (en joignant une copie scannée de votre carte d'identité afin de vérifier votre identité), à l'attention de M. Thomas Moerman, par courrier postal à l'adresse suivante : Rue Belliard 40, boîte 11, 1040 Bruxelles (Belgique) ou par e-mail à l'adresse shareholders@aedifica.eu .

Les Actionnaires Cofinimmo qui détiennent à la fois des Actions Cofinimmo nominatives et des Actions Cofinimmo dématérialisées doivent suivre les deux procédures distinctes conformément à ce qui a été exposé (i) ci-dessus en ce qui concerne les Actions Cofinimmo nominatives et (ii) ce qui a été expliqué ci-dessus à la section K.1 du présent Résumé en ce qui concerne les Actions Cofinimmo sous forme dématérialisée.

L Prospectus

Le Prospectus (y compris le présent Résumé) a été établi conformément aux dispositions de la Loi sur les OPA et de l'Arrêté Royal sur les OPA. Le Prospectus a été rendu public en Belgique dans sa version officielle en néerlandais, telle qu'approuvée par la FSMA le 27 janvier 2026. À l'exception de la FSMA, aucune autre autorité dans aucune autre juridiction n'a approuvé le Prospectus (y compris ses annexes et son Résumé), l'Offre d'Échange proposée ou toute Offre de Reprise éventuelle. Le Prospectus (y compris ses annexes) et son Résumé ont également été traduits en français et en anglais. L'approbation du Prospectus (y compris ses annexes et son Résumé) par la FSMA n'implique aucune évaluation de l'opportunité et de la qualité de l'Offre d'Échange, ni de la situation de l'Offrant ou de la Société Cible.

Ni la US Securities and Exchange Commission ni aucune US state securities commission n'a approuvé ou désapprouvé l'Offre d'Échange, ni émis d'avis sur le bien-fondé ou l'équité de l'Offre d'Échange, ni déterminé si le Prospectus (y compris ses annexes et son Résumé) ou d'autres documents d'offre proposés sont exacts ou complets. Toute déclaration contraire constitue un délit pénal aux États-Unis.

Le Prospectus (y compris ses annexes et son Résumé) et les Formulaires d'Acceptation sont disponibles gratuitement :

- Physiquement aux guichets de l'une des Institutions de Guichet.
- Sous forme électronique sur les sites web suivants :
    - Aedifica : https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/
    - Cofinimmo : https://www.cofinimmo.com/transaction-cofinimmo-aedifica/
    - BNP Paribas Fortis : https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français) et

https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (en anglais) ;
    - ABN AMRO Bank : par e-mail à l'adresse corporate.broking@nl.abnamro.com
- Par téléphone :
    - BNP Paribas Fortis : +32 2 433 41 13 (en anglais, néerlandais et français).
    - ABN AMRO Bank : +31 20 628 60 70

Une traduction en français et en anglais de la version néerlandaise du Prospectus (y compris ses annexes) et de son Résumé, approuvée par la FSMA, est disponible sous forme électronique sur les sites web susmentionnés. En cas de contradiction entre les versions traduites et la version néerlandaise approuvée par la FSMA, la version néerlandaise prévaut. En cas de contradiction entre le Résumé et le Prospectus, le Prospectus prévaut. Aedifica a vérifié les versions respectives et est responsable de la concordance de toutes les versions.

En principe, la publication d'un prospectus est également requise pour l'offre des Actions Nouvelles aux Actionnaires Cofinimmo en Belgique ou dans tout autre État membre de l'Espace Economique Européen et pour l'admission des Actions Nouvelles à la négociation sur un marché réglementé, en application du Règlement Prospectus. Il existe toutefois une exception à cette règle, en application des articles 1, paragraphe 4, f) et 1, paragraphe 5, e) du Règlement Prospectus pour les titres offerts dans le cadre d'une acquisition par voie d'offre publique d'échange, à condition qu'un document contenant des informations décrivant l'opération et son effet sur l'émetteur soit mis à la disposition du public (un Document d'Exemption). Le Document d'Exemption établi par Aedifica pour l'offre des Actions Nouvelles aux Actionnaires Cofinimmo en Belgique ou dans tout autre État membre de l'Espace économique européen et l'admission des Actions Nouvelles aux marchés réglementés d' Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam est disponible sur les sites web suivants :

- Aedifica : https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/
- Cofinimmo : https://www.cofinimmo.com/transaction-cofinimmo-aedifica/
- BNP Paribas Fortis : https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français) et https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (en anglais) ;
- ABN AMRO Bank : par e-mail à l'adresse corporate.broking@nl.abnamro.com

et par téléphone :
- BNP Paribas Fortis : +32 2 433 41 13 (en anglais, néerlandais et français)
- ABN AMRO Bank : +31 20 628 60 70

Les Institutions de Guichet n'est pas un prospectus au sens du Règlement Prospectus et n'est pas soumis au contrôle et à l'approbation préalable de l'autorité compétente concernée conformément à l'article 20 du Règlement Prospectus. Par conséquent, le Document d'Exemption n'a pas été approuvé par la FSMA.

L'Offre d'Échange s'adresse uniquement aux Actionnaires Cofinimmo qui sont résidents et se trouvent en Belgique ou dans un autre État membre de l'Espace économique européen, et sous réserve de certaines restrictions, au Royaume-Uni. Aucune démarche n'a été entreprise ni ne sera entreprise pour obtenir l'autorisation de publier le Prospectus en dehors de la Belgique ou d'un autre État membre de l'Espace économique européen.

Au Royaume-Uni, l'Offre d'Échange est faite et le Prospectus est diffusé sur la base du fait que toute offre d'Actions Nouvelles aux Actionnaires Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange sera faite conformément et en vertu des exceptions pertinentes sous Les POATRs. Les Actions Nouvelles peuvent

être offertes en vertu de l'exemption susmentionnée (a) à tout « *qualified investor*» tel que défini au paragraphe 15 de l'Annexe 1 au POATRs et ; (b) à moins de 150 personnes (autres que les « *qualified investors*» tels que définis au paragraphe 15 dans l'Annexe 1 au POATRs) ; ou (c) dans toutes les autres circonstances tombant sous la Partie 1 de l'Annexe 1 au POATRs. Aucune demande d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur un marché réglementé au Royaume-Uni ne sera introduite.

En ce qui concerne les Actionnaires Cofinimmo hors des États membres de l'Espace économique européen, en particulier les Actionnaires Américains de Cofinimmo, la législation applicable en matière de valeurs mobilières peut avoir une incidence sur l'offre, la vente et la livraison des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre d'Échange. Il n'y aura pas d'offre publique de titres aux États-Unis.

Aux États-Unis, seuls les Actionnaires Américains de Cofinimmo qui ont valablement offert leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange et qui sont éligibles en tant que US QIBs auront droit à la livraison d'Actions Nouvelles (entières) en contrepartie, selon les conditions de l'Offre d'Échange (éventuellement complétée par le *pro rata* du Produit en espèces (EUR) (après déduction des frais, commissions et charges applicables) relative aux éventuelles Fractions d'Actions Nouvelles auxquelles ils auraient autrement eu droit et qui sont vendues dans le cadre d'un Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement. Les Actions Nouvelles auxquelles ces US QIBs ont droit seront mises à disposition sur la base d'une exemption ou dans le cadre d'une transaction non soumise aux exigences d'enregistrement du US Securities Act. Il n'y aura pas d'offre publique de titres aux États-Unis. Aedifica se réserve le droit de refuser toute US Investor Letter qui lui est adressée et qu'elle juge insatisfaisante, à sa seule discrétion.

Les Actionnaires Américains de Cofinimmo qui ont valablement offert leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange mais qui sont qualifiés de US non-QIB n'ont pas le droit de recevoir la livraison d'Actions Nouvelles ou de Fractions d'Actions Nouvelles en contrepartie dans le cadre de l'Offre d'Échange, mais recevront à la place le *pro rata* du Produit BNP en espèces (EUR) (après déduction des frais, commissions et charges applicables) de la vente des (Fractions d') Actions Nouvelles auxquelles ils auraient autrement eu droit conformément au BNP Dribbling Out *c.q.* à un Vendor Placement.

L'Offre d'Échange n'est pas adressée aux résidents ou personnes établies en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Afrique du Sud ou dans toute autre juridiction où l'acceptation de l'Offre d'Échange constituerait une violation des lois de cette juridiction. Par conséquent, l'Offre d'Échange n'est pas ouverte à ces Actionnaires Cofinimmo et ceux-ci ne peuvent pas proposer leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange. En Suisse, seuls les Actionnaires Cofinimmo qui sont éligibles en tant que QIB Suisses sont autorisés à participer à l'Offre d'Échange. Les Actionnaires Cofinimmo qui sont résidents, domiciliés ou situés en Suisse, mais qui ne sont pas qualifiés en tant que QIB Suisses, ne peuvent pas participer à l'Offre d'Échange et ne peuvent pas offrir leurs Actions Cofinimmo en échange d'Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre d'Échange.

M Mémoire en réponse

Conformément aux articles 22 et suivants de la Loi sur les OPA, le conseil d'administration de Cofinimmo a (i) évalué l'Offre d'Échange et le présent Prospectus tels que soumis à la FSMA, et (ii) rédigé un (projet de) Mémoire en réponse, qui est joint au Prospectus en Annexe 2.

N Taxe sur les opérations boursières

La livraison de la totalité des Actions Nouvelles est exonérée de la taxe sur les opérations boursières.

La vente de Fractions groupées d'Actions Nouvelles, qui reviennent à des résidents belges, par le biais d'un Dribbling Out *c.q. d'un* Vendor Placement, peut être soumise à la taxe sur les opérations boursières (plus précisément au taux de 0,12% avec un maximum de 1.300 EUR par transaction et par partie, puisqu'il s'agit d'actions d'une SIRP). Cette taxe sur les opérations boursières sera prise en charge par Aedifica.

O Droit applicable et juridiction compétente

L'Offre d'Échange et les éventuels accords qui en découlent entre Aedifica et les Actionnaires Cofinimmo sont régis par le droit belge, en particulier par la Loi sur les OPA et l'Arrêté Royal sur les OPA. Étant donné que l'Offre d'Échange est également ouverte aux résidents du Royaume-Uni et des États-Unis, certains aspects de l'Offre d'Échange sont également soumis aux règles applicables au Royaume-Uni et aux États-Unis. Étant donné que l'Offre d'Échange est également ouverte aux QIB Suisses, certains aspects de l'Offre d'Échange sont également soumis aux règles applicables en Suisse en ce qui concerne ces Actionnaires Cofinimmo.

En ce qui concerne les Actionnaires Américains de Cofinimmo, l'Offre d'Échange sera effectuée conformément US tender offer rules applicable en vertu de l'US Exchange Act et, pour le reste, conformément aux exigences du droit belge.

Tous les litiges liés à cette Offre d'Échange relèvent de la compétence exclusive de la Cour des Marchés.

Il se peut que les Actionnaires Américains de Cofinimmo ne puissent pas intenter une action en justice contre Aedifica, Cofinimmo, ou leurs mandataires ou administrateurs respectifs, dont certains ou tous peuvent être situés en dehors des États-Unis, ou d'exécuter à leur encontre des jugements rendus par des tribunaux américains sur la base des dispositions en matière de responsabilité civile de la législation fédérale américaine sur les valeurs mobilières ou d'autres législations américaines. Il peut s'avérer impossible d'intenter une action en justice contre Aedifica, Cofinimmo ou leurs mandataires ou administrateurs respectifs (le cas échéant) devant un tribunal situé en dehors des États-Unis pour violation de la législation américaine, y compris la législation américaine sur les valeurs mobilières. En outre, il peut être difficile de contraindre une société non américaine et ses sociétés affiliées à se soumettre à un jugement rendu par un tribunal américain. De plus, il peut être difficile d'exécuter en Belgique des actions initiales ou des actions visant à faire exécuter des jugements rendus par des tribunaux américains sur la base des dispositions en matière de responsabilité civile de la législation fédérale américaine sur les valeurs mobilières.

2 DÉFINITIONS

(UE)IFRS	*International Financial Reporting Standards,* telles qu'acceptées pour utilisation dans l'Union européenne ;
ABC	l'Autorité belge de la concurrence ;
ABN AMRO Bank	ABN AMRO Bank N.V., société anonyme de droit néerlandais, dont le siège social est situé Gustav Mahlerlaan 10, 1082 PP Amsterdam, Pays-Bas, et inscrite au registre du commerce (Chambre de commerce) sous le numéro 34334259 ;
Accord de Transaction	a la signification qui lui est attribuée dans la section 4.1.1 du présent Prospectus ;
Actionnaire(s) Américain(s) de Cofinimmo	un Actionnaire Cofinimmo ayant une adresse enregistrée aux États-Unis, étant établi aux États-Unis et/ou étant résident des États-Unis ;
Actionnaire(s) Cofinimmo	tout détenteur d'une ou plusieurs Actions Cofinimmo ;
Actions Cofinimmo	l'ensemble des 38.096.217 actions émises par Cofinimmo à la date du présent Prospectus ;
Actions Existantes	les 47.550.119 actions existantes d'Aedifica SA, avant l'émission des Actions Nouvelles ;
Actions Nouvelles	les actions ordinaires, avec les coupons n° 36[55] , etc., qui seront émises par Aedifica et offertes aux Actionnaires de Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange en échange de leurs Actions Cofinimmo ;
Ajustement du GAVde Cofinimmo	a la signification qui lui est attribuée dans la section 7.3.4.4(I)(A) du présent Prospectus ;
Annexe(s)	les annexes du présent Prospectus qui en font partie intégrante ;
AR SIR	l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, *M.B.* 16 juillet 2014, tel que modifié ;
Autorité Publique	tout pays, gouvernement, État, région, province, territoire, collectivité locale ou autre division gouvernementale, ou toute autorité supranationale et toute entité, agence ou fonctionnaire

[55] Le coupon n° 36 représente le droit au dividende des actions Aedifica (à savoir les Actions Existantes et, le cas échéant, en cas de succès de l'Offre d'Échange, les Actions Nouvelles) pour l'exercice 2025. Le coupon précédent, le coupon n° 35, représentait le Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica.

	exerçant des fonctions exécutives, législatives, judiciaires, quasi judiciaires, réglementaires ou administratives de, ou liées à, l'autorité publique (y compris un tribunal ou une cour) ;
BNP Dribbling Out	l'offre et la vente par Aedifica par l'intermédiaire (conformément à un accord conclu avec eux) de BNP Paribas Fortis ou d'une société affiliée à BNP Paribas Fortis, de (i) Fractions d'Actions Nouvelles regroupées et/ou (ii) Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles qui auraient autrement été payables aux US Non-QIBs en contrepartie de l'apport de leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange et/ou (iii) Fractions d'Actions Nouvelles qui ne peuvent pas être livrées à l'Intermédiaire Financier concerné pour les besoins d'un FT Dribbling Out parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam par le biais d'une vente dans le carnet d'ordres central d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, avec la signification qui lui est donnée, et tel que plus amplement détaillé à la section 7.6 du présent Prospectus ;
BNP Paribas Fortis	BNP Paribas Fortis SA, société anonyme de droit belge, dont le siège social est situé Warandeberg 3, 1000 Bruxelles, et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.199.702 (RPM Bruxelles, division francophone) ;
Commissaire d'Aedifica	le commissaire d'Aedifica, tel que défini à la section 4.4 du présent Prospectus ;
Commissaire de Cofinimmo	le commissaire de Cofinimmo, tel que défini à la section 4.4 du présent Prospectus ;
Conditions Suspensives (de l'Offre d'Échange)	les conditions suspensives de l'Offre d'Échange telles que décrites dans la section 7.4 du présent Prospectus ;
Cour des Marchés	le tribunal créé par la loi du 25 décembre 2016 modifiant le statut des détenus et le contrôle des prisons et portant diverses dispositions en matière de justice, relevant de la section bilingue de la Cour d'appel de Bruxelles et ayant compétence exclusive pour l'ensemble du territoire belge dans toutes les langues nationales pour, entre autres, toute action, au fond ou en référé compte tenu de son urgence, qui se fonde en

	tout ou en partie sur une ou plusieurs dispositions de la Loi sur les OPA, ainsi que toute action ayant pour objet ou pour effet possible l'ouverture d'une offre publique d'acquisition ou une modification du résultat, des conditions ou du déroulement d'une telle offre ;
CSA	le CSA du 23 mars 2019, *MBO* 4 avril 2019, tel que modifié ;
Date de Paiement	la date de paiement initiale et la ou les dates de paiement suivantes de toute réouverture de l'Offre d'Échange (y compris dans le cadre d'une Offre de Reprise) ;
Date Non-Perturbée	le 30 avril 2025 à 16h02, heure de Bruxelles, comme indiqué à la section 7.3.4.3 du présent Prospectus ;
Davis Polk	Davis Polk & Wardwell London LLP, une *limited liability partnership constituée* en vertu des lois de l'État de New York, États-Unis, agréée et réglementée par la Solicitors Regulation Authority sous le numéro d'enregistrement 566321, dont le siège social est situé à the Whittington Building, 4A Frederick's Pl, Lon-don, EC2R 8AB, Royaume-Uni ;
DCF Enterprise Value	a la signification qui lui est attribuée à la section 7.3.4.4(II)(A) du présent Prospectus ;
DCF Valeur de Fonds Propres	a la signification qui lui est attribuée à la section 7.3.4.4(II)(A) du présent Prospectus ;
Décision	la décision de l'ABC approuvant l'Offre d'Échange sous réserve des conditions de la Phase I (Article IV.66, §2, 1° CDE) ;
Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica	le dividende d'Aedifica pour l'exercice 2024 s'élève à EUR 3,90 brut par action, représenté par le coupon n° 35, qui, conformément à la décision de l'assemblée générale annuelle des actionnaires d'Aedifica du 13 mai 2025, a été détaché des Actions Existantes le 15 mai 2025 et est devenu payable à partir du 20 mai 2025 ;
Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo	le dividende de Cofinimmo pour l'exercice 2024, d'un montant brut de EUR 6,20 par action, représenté par le coupon n° 40, qui, conformément à la décision de l'assemblée générale des actionnaires de Cofinimmo du 14 mai 2025, a été détaché de l'Action Cofinimmo le 19 mai 2025 et est

	devenu payable à partir du 22 mai 2025 ;
Dividendes Bruts 2024 Distribués	Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo et Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica ;
Document d'Exemption	le document d'exemption établi par Aedifica en application des articles 1, paragraphe 4, f) et 1, paragraphe 5, e) du Règlement Prospectus et du Règlement Délégué (UE) 2021/528 pour l'offre des Actions Nouvelles aux Actionnaires Cofinimmo dans l'Espace Économique Européen et l'admission des Actions Nouvelles à la négociation sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam ;
Dribbling Out	un BNP Dribbling Out ou un FT Dribbling Out ;
EBITDA (IFRS)	désigne le résultat d'exploitation avant le résultat du portefeuille et les amortissements sur les autres immobilisations ;
EEE	l'Espace Économique Européen ;
EPRA	le *European Real Estate Association*, qui publie des recommandations sur *les best practices* en matière d'information financière des sociétés immobilières cotées en bourse en Europe, notamment les « indicateurs de performance EPRA » ;
EPRA NDV	l'EPRA *Net Disposal Value* représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario où les actifs sont vendus, ce qui entraîne le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la comptabilisation des autres passifs pour leur montant maximal, le tout net d'impôts ;
EPRA NRV	l'EPRA *Net Reinstatement Value* part du principe que la société ne vendra jamais ses actifs et donne une estimation du montant nécessaire pour reconstituer le patrimoine de la société ;
EPRA NTA	l'EPRA *net tangible asset value est* l'indicateur de performance EPRA qui se rapporte aux actifs corporels nets et part du principe que les entreprises achètent et vendent des actifs, ce qui cristallise certains niveaux de passif des impôts différés ;
EPRA NTA Ajusté d'Aedifica	a la signification qui lui est attribuée dans la section 7.3.4.4(I)(A) du présent Prospectus ;

EPRA NTA Ajusté de Cofinimmo	a la signification qui lui est donnée dans la section 7.3.4.4(I)(A) du présent Prospectus ;
Estimations des Analystes	les Estimations des Analystes de Cofinimmo et les Estimations des Analystes d'Aedifica ;
Estimations des Analystes d'Aedifica	a le sens qui lui est donné à la section 7.3.4.4(II)(C) du présent Prospectus ;
Estimations des Analystes de Cofinimmo	a la signification qui lui est donnée à la section 7.3.4.4(II)(B) du présent Prospectus ;
États-Unis	désigne les États-Unis d'Amérique ;
EU Listing Act	le règlement (UE) 2024/2809 du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2024 modifiant les règlements (UE) 2017/1129, (UE) n° 596/2014 et (UE) n° 600/2014 afin de rendre les marchés des capitaux de l'Union plus attractifs pour les entreprises et de faciliter l'accès des petites et moyennes entreprises (PME) aux capitaux ;
Filiale	a la signification qui lui est attribuée à l'article 1:15, 2° du CSA ;
Flux de Trésorerie disponible Unlevered	A la signification qui lui est attribuée dans la section 7.3.4.4(II)(A) du présent Prospectus ;
Formulaire d'Acceptation	le formulaire à remplir par les Actionnaires Cofinimmo qui souhaitent offrir leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange. Le Formulaire d'Acceptation pour les Actionnaires Cofinimmo qui détiennent leurs Actions Cofinimmo : - sous forme dématérialisée, est joint au présent Prospectus en Annexe 1A (le « **Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées** ») ; et/ou - au nom, est joint au présent Prospectus en Annexe 1B (le « **Formulaire d'Acceptation pour les Actions Nominatives** ») ;
Fractions d'Actions Nouvelles	les fractions d'Actions Nouvelles qui, sur la base du Rapport d'Échange, devraient être livrées à certains Actionnaires Cofinimmo à titre de rémunération pour l'apport de leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange (c'est-à-dire un Actionnaire Cofinimmo qui, en échange de ses Actions Cofinimmo, devrait recevoir un nombre d'Actions Nouvelles qui n'est pas seulement un nombre entier et comprend donc une

	fraction d'une Action Nouvelle), avec la signification qui leur est attribuée, et comme expliqué plus en détail dans la section 7.6 du présent Prospectus ;
FSMA	l'Autorité des services et marchés financiers de Belgique ;
FT Dribbling Out	l'offre et la vente par l'Intermédiaire Financier concerné - par laquelle l'Actionnaire Cofinimmo concerné (autre que les US Non-QIBs) apporte ses Actions Cofinimmo dématérialisées à l'Offre d'Échange, en contrepartie de quoi il recevra les (Fractions d') Actions Nouvelles - de Fractions d'Actions Nouvelles groupées sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam par le biais d'une vente dans le carnet d'ordres central d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, avec la signification qui lui est attribuée, et tel que plus amplement détaillé à la section 7.6 du présent Prospectus ;
GAV	*Gross Asset Value* ou valeur brute des actifs (immobiliers), au sens qui lui est donné à la section7.3.4.4(I)(A) du présent Prospectus ;
Groupe de Référence des Infrastructures Sociales d'Aedifica	a la signification qui lui est donnée dans la section 7.3.4.4(II)(C)du présent Prospectus ;
Groupe de Référence des Infrastructures Sociales de Cofinimmo	a la signification qui lui est attribuée dans la section 7.3.4.4(II)(B) du présent Prospectus ;
Groupe de Référence des Réseaux de Distribution de Cofinimmo	a la signification qui lui est donnée dans la section 7.3.4.4(II)(B)du présent Prospectus ;
Groupe de Référence du Portefeuille de Bureaux de Cofinimmo	a la signification qui lui est donnée dans la section 7.3.4.4(I)(A) du présent Prospectus ;
IFRS NAV	*La valeur nette d'inventaire* IFRS correspond à la valeur nette d'inventaire calculée conformément aux normes IFRS ;
Implied GAV Discount	a la signification qui lui est donnée à la section7.3.4.4(I)(A) du présent Prospectus ;
Institution(s) de Guichet	désigne à la fois BNP Paribas Fortis et ABN AMRO Bank ;
Intermédiaire Financier	l'intermédiaire financier, autre que BNP Paribas Fortis, (i) auprès de laquelle un Actionnaire Cofinimmo apporte ses Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange, et qui agit en tant qu'intermédiaire

	auprès de BNP Paribas Fortis pour les Actionnaires Cofinimmo concernés, et plus particulièrement pour (a) les US Non-QIBs qui ont apporté leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange par son intermédiaire et (b) les autres Actionnaires Cofinimmo qui ont apporté leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange par son intermédiaire, pour lesquels il leurs transmettra les positions agrégées à BNP Paribas Fortis dans le cadre des apports d'Actions Cofinimmo, (ii) qui sera responsable du FT Dribbling Out et du paiement du Produit FT aux Actionnaires de Cofinimmo concernés et (iii) le cas échéant, qui sera sur les Actionnaires Cofinimmo, sera responsable du transfert du produit de l'Offre d'Échange aux US Non-QIBs qui ont apporté leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange par son intermédiaire et aux Actionnaires de Cofinimmo qui ont apporté leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange par son intermédiaire mais dont les Fractions d'Actions Nouvelles n'ont pas pu être livrées parce qu'elles ne constituaient pas ensemble une Action Nouvelle entière ;
J.P. Morgan Securities plc	J.P. Morgan Securities plc, dont le siège social est situé à 25 Bank Street, Canary Wharf, Londres E14 5JP, Royaume-Uni, sous le numéro d'entreprise 02711006 ;
Jour Ouvrable	tout jour où les banques belges et britanniques sont ouvertes au public (à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés nationaux), tel que défini à l'article 3, §1, 27° de la Loi sur les OPA ;
Jour Ouvrable Américain	tout jour, sur la base de l'heure de la côte est des États-Unis (*Eastern (Daylight) Time*), autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié fédéral américain ;
L'Arrêté Royal sur les OPA	l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition, *M.B.* 23 mai 2007, tel que modifié ;
L'Offrant ou Aedifica	Aedifica SA, une société immobilière réglementée publique sous la forme d'une société anonyme de droit belge, dont le siège social est situé rue Belliard 40 (boîte 11), 1040 Bruxelles, Belgique, et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Bruxelles) sous le numéro 0877.248.501 ;

Législation SIR	la Loi SIR et l'AR SIR ;
Loi en matière de Transparence	la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses, *M.B. 12 juin 2007*, telle que modifiée ;
Loi SIR	la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, *M.B.* 30 juin 2014, telle que modifiée ;
Loi sur les OPA	la loi du 1er avril 2007 sur les offres publiques d'acquisition, *M.B.* 26 avril 2007, telle que modifiée ;
Market Enterprise Value	a la signification qui lui est attribuée dans la section7.3.4.4(I)(A) du présent Prospectus ;
Material Adverse Change	signifie : - une baisse de plus de 15 % du cours de clôture de l'indice BEL-20[56] par rapport au cours de clôture de l'indice BEL-20 le jour de bourse précédant la date de dépôt de l'Offre d'Échange par Aedifica auprès de la FSMA conformément à l'article 5 de l'Arrêté Royal sur les OPA. Si Aedifica ne décide pas de retirer l'Offre d'Échange à un moment où le cours de clôture de l'indice BEL-20 est inférieur à ce point de référence et que le cours de clôture remonte ensuite au-dessus de ce niveau, Aedifica ne pourra plus invoquer ultérieurement cette baisse antérieure et temporaire de l'indice BEL-20. Toute décision d'Aedifica de maintenir l'Offre d'Échange pendant une période où le cours de clôture de l'indice BEL-20 est temporairement tombé en dessous du point de référence ne porte pas atteinte au droit d'Aedifica d'invoquer cette condition et de retirer l'Offre d'Échange si le cours de clôture de l'indice BEL-20, après une reprise, repasse en dessous du point de référence ; et/ou - une baisse du cours de clôture de l'indice

56 L'indice boursier de référence d'Euronext Bruxelles.

FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index[57] de plus de 15 % par rapport au cours de clôture de l'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index le jour de bourse précédant la date de dépôt de l'Offre d'Échange par Aedifica auprès de la FSMA conformément à l'article 5 de la Décision d'acquisition. Si Aedifica ne décide pas de retirer l'Offre d'Échange à un moment où le cours de clôture du FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index est inférieur au point de référence et que le cours de clôture remonte ensuite au-dessus de ce niveau, Aedifica ne pourra plus invoquer ultérieurement cette baisse antérieure et temporaire du FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index. Toute décision d'Aedifica de maintenir l'Offre d'Échange pendant une période où le cours de clôture de l'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index est temporairement inférieur au point de référence ne porte pas atteinte au droit d'Aedifica d'invoquer cette condition et de retirer l'Offre d'Échange si le cours de clôture de l'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index, après une reprise, repasse en dessous du point de référence ; et/ou

- la survenance d'un fait, d'un événement ou d'une circonstance (y compris un cas de force majeure) qui, seul ou conjointement avec tout autre fait, événement ou circonstance, entraîne ou pourrait raisonnablement entraîner (dans de tels cas, tel que déterminé par un expert indépendant) un impact négatif supérieur à 10 % de l'EPRA NTA par Action Cofinimmo (c'est-à-dire une EPRA NTA par Action Cofinimmo non inférieure à 85 EUR calculée conformément à la méthodologie appliquée aux résultats du Q1 2025 de Cofinimmo au 31 mars 2025, par rapport à l'EPRA NTA par Action Cofinimmo telle qu'indiquée dans les résultats de Cofinimmo au 31 mars 2025 (soit EUR 94,58)).

57 L'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe suit les fonds d'investissement immobilier cotés (REIT) et les sociétés immobilières européennes et offre une représentation diversifiée du marché immobilier dans les pays développés d'Europe, tant sur le plan géographique que par type de bien immobilier.

Mémoire en Réponse	le mémoire en réponse établi par le conseil d'administration de Cofinimmo conformément aux articles 22 à 30 de la Loi sur les OPA et joint en Annexe 2 au présent Prospectus ;
Obligation Aedifica 2031	l'obligation durable, non-convertible, d'un montant total de 500 millions d'EUR, émise par Aedifica en 2021 avec une durée de 10 ans, et cotée à la Bourse de Luxembourg (Euro MTF Market) depuis le 9 septembre 2021 sous le code ISIN BE6330288687 ;
Obligation Cofinimmo 2026	l'obligation non-convertible, émise par Cofinimmo en 2016 pour un montant total de 70 millions d'EUR, d'une durée de 10 ans, et cotée sur le Multilateral Trading Facility (MTF) d'Euronext Growth Brussels depuis le 26 octobre 2016 sous le code ISIN BE0002267368 ;
Obligation Cofinimmo 2028	l'obligation durable, non convertible, émise pour un montant total de EUR 500 millions, émise par Cofinimmo en 2022 avec une durée de 6 ans, et cotée sur le Multilateral Trading Facility (MTF) d'Euronext Growth Brussels depuis le 24 janvier 2022 sous le code ISIN BE0002838192 ;
Obligation Cofinimmo 2030	l'obligation durable, non convertible, émise pour un montant total de 500 millions d'EUR, émise par Cofinimmo en 2020 avec une durée de 10 ans, et cotée à la Bourse de Luxembourg (Euro MTF Market) depuis le 2 décembre 2020 sous le code ISIN BE6325493268 ;
Offre d'Échange	l'offre publique d'échange volontaire et conditionnelle par Aedifica par l'apport de toutes les Actions Cofinimmo, telle que décrite dans le présent Prospectus ;
Offre de Reprise	une offre de reprise simplifiée par Aedifica à la suite de l'Offre d'Échange, conformément à l'article 7:82 du CSA et aux articles 42 et 43 de l'Arrêté Royal sur les OPA ;
Période d'Acceptation	la Période d'Acceptation Initiale et la ou les périodes d'acceptation suivantes de toute réouverture de l'Offre d'Échange, y compris toute prolongation d'une Période d'Acceptation ;
Période d'Acceptation Initiale	la période initiale pendant laquelle les Actionnaires Cofinimmo peuvent offrir leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange, qui commence le 30 janvier 2026 et se termine le 2

	mars 2026 (sous réserve d'une prolongation conformément aux dispositions de la section 7.8.2 du présent Prospectus) ;
Période d'Offre	la période d'offre (telle que définie à l'article 3, §2, 29° de la Loi sur les OPA) de l'Offre d'Échange ;
Personnes Liées	a la signification qui lui est attribuée à l'article 1:20, 2°, du CSA ;
Plan d'Option Cofinimmo 2016	le seul plan d'options encore en cours de Cofinimmo, émis par Cofinimmo en 2016, avec, à la date de ce Prospectus, 1.750 options sur Actions Cofinimmo existantes encore en circulation, au profit des employés actuels et anciens de Cofinimmo ;
Prix d'Émission	Le prix d'émission de 73,96 EUR[58] par Action Nouvelle, calculé sur la base de l'EPRA NTA Ajusté d'Aedifica, tel qu'exposé à la section 7.3.4 du présent Prospectus, qui constitue le dénominateur pour le calcul du Rapport d'Échange ;
Prix de l'Offre	la rémunération effective due à un Actionnaire Cofinimmo pour l'apport de ses Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange, composée de Actions Nouvelles ;
Prix de l'Offre Implicite	82,65 EUR par Action Cofinimmo, tel qu'expliqué et défini à la section7.3.4.4(IX)(C) , du présent Prospectus ;
Prix de l'Offre Implicite Ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica	78,03 EUR par Action Cofinimmo, tel qu'exposé et défini à la section7.3.4.4(IX)(C), du présent Prospectus ;
Prix de l'Action Non-Perturbé d'Aedifica	69,75 EUR, tel qu'expliqué dans la section 7.3.4.3 du présent Prospectus ;
Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo	67,00 EUR, tel que défini à la section 7.3.4.3 du présent Prospectus ;
Produit	Le Produit BNP, ou le Produit FT, selon le cas, résultant d'un Dribbling Out BNP ou d'un Vendor Placement, ou d'un FT Dribbling Out et tel que décrit en détail à la section 7.6 du présent Prospectus ;

[58] Pour des raisons de lisibilité, ce chiffre est arrondi à deux décimales dans le présent Prospectus.

Produit BNP	le produit net (en euros) de la vente des (Fractions groupées d') Actions Nouvelles qui font l'objet du BNP Dribbling Out *c.q.* du Vendor Placement, c'est-à-dire après déduction des coûts, frais et charges de toute nature encourus par Aedifica dans le cadre du BNP Dribbling Out c.q. du Vendor Placement*,* et après déduction des coûts, frais et charges de toute nature encourus par Aedifica dans le cadre du BNP Dribbling Out c.q. du Vendor Placement*.* Les frais et charges de toute nature encourus par Aedifica dans le cadre du Dribbling Out ou, selon le cas, du Vendor Placement, qui ne sont pas supportés par Aedifica et qui restent à charge des Actionnaires de Cofinimmo concernés (à l'exception de la taxe sur les opérations de bourse due par les résidents belges qui sera supportée par Aedifica), avec la signification qui leur est attribuée, et telle que plus amplement détaillée, à la section 7.6 du présent Prospectus ;
Produit FT	le produit net (en euro) de la vente des (Fractions groupées d') Actions Nouvelles faisant l'objet du FT Dribbling Out selon les modalités telles que déterminées par les Intermédiaires Financiers concernés et sous leur seule responsabilité, conformément à l'accord habituel (y compris en ce qui concerne les frais éventuels) que les Actionnaires de Cofinimmo concernés ont conclu avec l'Intermédiaire Financier concerné, après avoir répercuté sur Aedifica la taxe sur les opérations de bourse, qui sera supportée par Aedifica, avec la signification qui lui est attribuée, et tel que décrit plus en détail à la section 7.6 du présent Prospectus ;
Prospectus	le présent prospectus qui expose les conditions et modalités de l'Offre d'Échange, y compris le Résumé, les Annexes et tout complément qui serait publié pendant la Période d'Acceptation ;
QIB Suisse	tout Actionnaire de Cofinimmo qui est résident, domicilié ou situé en Suisse et qui est qualifié de « client professionnel » tel que défini à l'article 4 de la FinSA.
Rapport d'Échange	le rapport d'échange appliqué dans le cadre de l'Offre d'Échange, à savoir que pour 1 Action Cofinimmo apportée par un Actionnaire Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange, cet Actionnaire Cofinimmo recevra 1,185 Action Nouvelle ;

Rapports Financiers	RFA 2024 d'Aedifica, RFI Q1 2025 d'Aedifica, RFS H1 2025 d'Aedifica, RFI Q3 2025 d'Aedifica, RFA 2024 de Cofinimmo, RFI Q1 2025 de Cofinimmo, RFS H1 2025 de Cofinimmo et RFI Q3 2025 de Cofinimmo ;
Règlement Délégué (UE) 2021/528	le règlement délégué (UE) 2021/528 de la Commission du 16 décembre 2020 complétant le règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les informations à inclure au minimum dans le document à publier afin de bénéficier d'une exemption à l'obligation de publier un prospectus dans le cadre d'une offre publique d'acquisition par voie d'offre publique d'échange, d'une fusion ou d'une scission, tel que modifié (entre autres par (mais sans s'y limiter) la EU Listing Act) ;
Règlement Prospectus	Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE, tel que modifié (notamment par (mais sans s'y limiter) l'EU Listing Act) ;
Règlement relatif aux Abus de Marché	Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché et abrogeant la directive 2003/6/CE du Parlement européen et du Conseil et les directives 2003/124, 2003/125/CE et 2004/72/CE de la Commission, tel que modifié (notamment, mais sans s'y limiter, par la EU Listing Act) ;
Relationship Agreement	A la signification qui lui est donnée à la section 4.1.1 du présent Prospectus ;
Réouverture(s) Volontaire(s) et/ou Obligatoire(s)	une réouverture volontaire ou obligatoire de l'Offre d'Échange, y compris, mais sans s'y limiter, une réouverture en vertu de l'article 35 et/ou des articles 42 et 43 de l'Arrêté Royal sur les OPA ou comme requis par les règles applicables en matière d'offres publiques d'achat aux États-Unis en vertu de l'US Exchange Act ;
RETT Allemand	ou « *Real Estate Transfer* Tax », soit la taxe sur les transferts immobiliers due conformément à la loi allemande sur la taxe sur les transferts immobiliers (*Grunderwerbsteuergesetz*) ;

RETT Français	ou « *French Real Estate Transfer* Tax » (« droits d'enregistrement »), soit les droits de mutation biens immobiliers , les droits réels ou les actions de sociétés qualifiées de sociétés immobilières françaises, dus conformément au Code général des impôts français ;
RETT Néerlandais	Ou « Real Estate Transfer Tax », soit l'impôt prélevé sur l'acquisition de biens immobiliers situés aux Pays-Bas (droits de mutation) ;
RFA 2024 d'Aedifica	le rapport financier annuel d'Aedifica pour l'exercice 2024 (y compris les rapports d'audit du Commissaire d'Aedifica), tel que détaillé dans la section 4.4 du présent Prospectus ;
RFA 2024 de Cofinimmo	le rapport financier annuel de Cofinimmo pour l'exercice 2024 (y compris les rapports de contrôle du Commissaire de Cofinimmo), tel que détaillé dans la section 4.4 du présent Prospectus ;
RFI Q1 2025 d'Aedifica	le rapport financier intermédiaire d'Aedifica pour le premier trimestre de 2025, tel que détaillé dans la section 4.4 du présent Prospectus ;
RFI Q1 2025 de Cofinimmo	le rapport financier intermédiaire de Cofinimmo pour le premier trimestre de 2025, tel que détaillé dans la section 4.4 du présent Prospectus ;
RFI Q3 2025 d'Aedifica	le rapport financier intermédiaire d'Aedifica pour le troisième trimestre de 2025, tel que détaillé plus avant dans la section 4.4 du présent Prospectus ;
RFI Q3 2025 de Cofinimmo	le rapport financier intermédiaire de Cofinimmo pour le troisième trimestre de 2025, tel que détaillé plus avant dans la section 4.4 du présent Prospectus ;
RFS H1 2025 d'Aedifica	le rapport financier semestriel d'Aedifica pour la période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025, tel que détaillé dans la section 4.4 du présent Prospectus ;
RFS H1 2025 de Cofinimmo	le rapport financier semestriel de Cofinimmo pour la période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025, tel que détaillé dans la section 4.4 du présent Prospectus ;
SIIC	Société d'Investissement Immobilier Cotée telle que prévue à l'article 208 C du Code général des impôts français ;

SIR	une société immobilière réglementée (SIRI ou SIRP) au sens de la législation SIR ;
SIRI	une société immobilière réglementée institutionnelle au sens de la législation sur les SIR, cotée ou non en bourse ;
SIRP	une société immobilière réglementée publique au sens de la législation sur les SIR ;
Société Cible ou Cofinimmo	Cofinimmo SA, une société immobilière publique réglementée sous la forme d'une société anonyme de droit belge, dont le siège social est situé avenue de Tervuren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre (Belgique), et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Bruxelles) sous le numéro 0426.184.049 ;
Société Liée	a la signification qui lui est attribuée à l'article 1:20, 1° du CSA ;
Stibbe	Stibbe BV, société anonyme de droit belge, dont le siège social est situé Loksumstraat 25, 1000 Bruxelles, Belgique, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Bruxelles, division néerlandophone) sous le numéro 0429.914.688 ;
TCT	Taux de croissance terminal, tel que défini dans la section7.3.4.4(II)(A) du présent Prospectus ;
US Exchange Act	la loi américaine sur les bourses de valeurs mobilières de 1934, telle que modifiée ;
US Investor Letter	la lettre que les Actionnaires Américains Cofinimmo doivent remettre à Aedifica afin de confirmer leur statut de US QIBs et les questions connexes telles que décrites plus en détail à la section 7.1 du présent Prospectus afin d'être éligibles à recevoir la livraison des Actions Nouvelles ;
US Non-QIBs	Actionnaires Américain qui ne sont pas éligibles en tant que US QIB ;
US QIBs	Actionnaires Américain Cofinimmo qui sont éligibles en tant que « *Qualified Institutional Buyers* » et qui ont fourni une US Investor Letter satisfaisante à Aedifica, Aedifica se réservant le droit de refuser toute US Investor Letter qui lui est fournie et qu'elle juge, à sa discrétion, insatisfaisante ;

US Securities Act	la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933, telle que modifiée ;
Valeur d'Apport	La valeur d'apport de 87,64 EUR[59] par Action Cofinimmo, calculée sur la base de l'EPRA NTA Ajusté de Cofinimmo, tel qu'exposé à la section 7.3.4 du présent Prospectus, qui constitue le numérateur pour le calcul du Rapport d'Échange ;
Valeur Finale	a la signification qui lui est attribuée dans la section 7.3.4.4(II)(A) du présent Prospectus ;
Vendor Placement	l'offre et la vente – comme alternative à un BNP Dribbling Out accéléré si le volume des (Fractions de) Actions Nouvelles à vendre – - prises ensemble avec celles auxquelles les US Non-QIBs ont droit – serait trop important - par Aedifica via (conformément à un accord conclu avec eux) BNP Paribas Fortis ou une société liée à BNP Paribas Fortis de Fractions d'Actions Nouvelles regroupées, dans le cadre d'opérations de placement privé en dehors des États-Unis dans le cadre d'« *offshore transactions* » telles que définies dans, et sur la base de, Règlement S en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières, par le biais d'un processus de vente centralisé sous la forme d'un placement privé accéléré auprès d'investisseurs institutionnels belges et internationaux, et plus particulièrement dans l'Espace Économique Européen, au Royaume-Uni et en Suisse (en Suisse, uniquement auprès de QIBs Suisses), au sens qui leur est attribué, et comme expliqué plus en détail dans la section 7.6 du présent Prospectus ;
VWAP	*Volume Weighted Average Price* ou prix moyen pondéré en fonction du volume ;
WACC	Coût moyen pondéré du capital, tel que défini à la section 7.3.4.4(II)(B) du présent Prospectus ;

[59] Pour des raisons de lisibilité, ce chiffre est arrondi à deux décimales dans le présent Prospectus.

3 COMMUNICATIONS IMPORTANTES

3.1 Informations contenues dans le Prospectus

Les Actionnaires de Cofinimmo doivent fonder leur décision relative à l'Offre d'Échange exclusivement sur les informations contenues dans le présent Prospectus. Aedifica n'a autorisé personne à fournir aux Actionnaires de Cofinimmo d'autres informations que celles contenues dans le Prospectus.

Les informations contenues dans le Prospectus sont exactes à la date du Prospectus. Tout fait nouveau important ou toute erreur ou inexactitude significative dans les informations contenues dans le Prospectus qui pourrait influencer l'évaluation de l'Offre d'Échange et qui surviendrait entre la date du Prospectus et la clôture définitive de toute Période d'Acceptation de l'Offre d'Échange sera rendu public au moyen d'un supplément au Prospectus, conformément à l'article 17 de la Loi sur les OPA.

Les Actionnaires de Cofinimmo sont invités à lire attentivement l'intégralité du Prospectus et à fonder leur décision sur leur propre analyse des conditions de l'Offre d'Échange, en tenant compte des avantages et des inconvénients de celle-ci. Tout résumé ou description dans le Prospectus de dispositions légales, d'actes de société, de restructurations ou de relations contractuelles est fourni à titre purement informatif et ne doit pas être considéré comme un avis juridique ou fiscal concernant l'interprétation ou le caractère exécutoire de ces dispositions. En cas de doute quant au contenu ou à la signification des informations contenues dans le Prospectus, les Actionnaires de Cofinimmo doivent consulter leurs propres conseillers.

3.2 Restrictions sur l'Offre d'Échange (y compris le Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement) et la diffusion du présent Prospectus

3.2.1 Généralités

Sous réserve de certaines exceptions, le présent Prospectus et les informations qu'il contient ne sont pas destinés à être diffusés, publiés, distribués ou divulgués, directement ou indirectement, en tout ou en partie, aux États-Unis, en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Suisse, en Afrique du Sud, au Royaume-Uni ou dans tout autre État ou juridiction où cela constituerait une violation de la législation de cette juridiction ou pour lequel des documents supplémentaires doivent être remplis ou enregistrés, ou pour lequel des mesures allant au-delà des exigences de la législation belge doivent être prises.

Le présent Prospectus ou toute partie de celui-ci ne peut être copié ou distribué et son contenu ne peut être rendu public ou utilisé à d'autres fins que l'évaluation de l'Offre d'Échange, sauf si ces informations sont déjà accessibles au public sous une autre forme (autre que le Document d'Exemption). La réception du présent Prospectus par un Actionnaire Cofinimmo implique que celui-ci accepte les dispositions qui précèdent et celles qui suivent.

Le présent Prospectus ne constitue pas une offre d'acquisition, d'achat, de souscription, de vente ou d'échange de titres (ni une sollicitation d'une offre d'acquisition, d'achat, de souscription, de vente ou d'échange de titres) aux États-Unis, en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Suisse, en Afrique du Sud, au Royaume-Uni ou dans toute autre juridiction où cela constituerait une violation des lois de cette juridiction, et une telle offre (ou sollicitation) ne peut être faite dans une telle juridiction.

Les titres mentionnés dans le présent document ne sont pas et ne seront pas enregistrés en vertu de la US Securities Act ou de la législation sur les valeurs mobilières de tout État des États-Unis, et

ne peuvent être offerts, vendus ou livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis sans enregistrement, sauf en vertu d'une exemption applicable ou dans le cadre d'une transaction non soumise aux exigences d'enregistrement de la US Securities Act et conformément à toute législation applicable en matière de valeurs mobilières des États-Unis. Il n'y aura pas d'offre publique de titres aux États-Unis et de plus amples détails sur les Actionnaires Américains de Cofinimmo éligibles à recevoir la livraison d' Actions Nouvelles, et les démarches à effectuer par ces personnes pour recevoir la livraison de ces Actions Nouvelles, ainsi que les procédures applicables aux Actionnaires Américains de Cofinimmo qui ne sont pas éligibles à recevoir la livraison des Actions Nouvelles, sont exposées à la section 3.2.2 du présent Prospectus.

Au Royaume-Uni, le présent Prospectus est exclusivement distribué sous et est exclusivement destiné à, et toute offre faite par la suite, peut exclusivement être adressée à (a) des personnes ayant une expérience professionnelle en matière d'investissement qui qualifie en tant que « *investment* professionals » au sens de la section 19(5) du Financial Promotion Order 2005, (b) sont des « *high net worth companies* », des « *unincorporated associations, etc. »* relevant de l'article 49, paragraphe 2, a) à d), du Financial Promotion Order, ou (c) d'autres personnes à qui une invitation ou une incitation à conclure une transaction d'investissement (au sens de la section 21 du Financial Services Markets Act de 2000, tel que modifié) peut être communiquée de manière légale.

Le présent Prospectus et les informations qu'il contient sont destinés exclusivement aux personnes autorisées à en prendre connaissance conformément aux restrictions énoncées à la section 3.2 du présent Prospectus, et la publication, la diffusion, le transfert, la transmission ou la fourniture du présent Prospectus ou des informations qu'il contient à toute autre personne peut constituer une violation de la US Securities Act ou d'autres lois applicables.

L'Offre d'Échange sera faite sur toutes les actions émises et en circulation de Cofinimmo, qui est une société immobilière publique réglementée sous la forme d'une société anonyme de droit belge, et sera soumise aux exigences belges en matière de divulgation et de procédure. En ce qui concerne les Actionnaires Américains de Cofinimmo, l'Offre d'Échange sera faite conformément aux règles applicables en matière d'offres publiques d'achat aux États-Unis en vertu de l'US Exchange Act, et pour le reste conformément aux exigences de la loi belge. En conséquence, l'Offre d'Échange sera soumise à des exigences de divulgation et autres exigences procédurales, notamment celles relatives au droit de retrait, au calendrier prévu de l'Offre d'Échange, aux procédures de règlement et à la date de paiement, qui diffèrent de celles applicables en vertu de la législation et de la pratique américaines en matière d'offres publiques d'achat. Les informations financières contenues dans le présent Prospectus pour l'Offre d'Échange ont été préparées conformément aux normes IFRS de l'UE et n'ont pas été préparées conformément aux normes US GAAP, ni dérivées de celles-ci, et peuvent donc différer et ne pas être comparables aux informations financières des sociétés américaines.

Ni la US Securities and Exchange Commission des États-Unis ni aucune US state securities commission n'a approuvé ou désapprouvé l'Offre d'Échange, ni émis d'avis sur le bien-fondé ou l'équité de l'Offre d'Échange, ni déterminé si le présent Prospectus ou d'autres documents d'offre proposés sont exacts ou complets. Toute déclaration contraire constitue un délit pénal aux États-Unis.

Aedifica et Cofinimmo et leurs filiales ou courtiers respectifs (agissant en tant qu'agents pour Aedifica, Cofinimmo ou leurs filiales, selon le cas) peuvent, de temps à autre, et autrement que dans le cadre de l'Offre d'Échange, acheter ou faire acheter, directement ou indirectement, en dehors des États-Unis, des actions, des actions de Cofinimmo ou des titres convertibles en, échangeables ou exerçables sur de telles actions, pendant la période au cours de laquelle l'Offre d'Échange reste ouverte à l'acceptation, dans la mesure où cela est autorisé par et conformément à la règle 14e-5 de l'US Exchange Act. Ces achats peuvent être effectués sur le marché libre à des prix courants ou

dans le cadre de transactions privées à des prix négociés. Dans la mesure où cela est requis en Belgique, toutes les informations relatives à ces achats seront rendues publiques en Belgique de la manière requise par la loi belge. Dans la mesure où des informations relatives à ces achats ou accords d'achat sont rendues publiques en Belgique, ces informations seront publiées par le biais d'un communiqué de presse ou par tout autre moyen raisonnablement susceptible d'informer les personnes aux États-Unis de ces informations. En outre, les sociétés affiliées aux conseillers financiers d'Aedifica peuvent participer à des activités commerciales normales sur les titres de Cofinimmo, y compris des achats ou des accords d'achat de ces titres.

Les Actions Nouvelles ne sont pas et ne seront pas cotées sur une bourse américaine ou sur un système de cotation inter-courtiers aux États-Unis. Aedifica n'a pas l'intention de prendre des mesures pour faciliter la création d'un marché pour les Actions Nouvelles aux États-Unis.

L'Offre d'Échange, si elle est menée à bien, peut avoir des conséquences en matière d'impôt fédéral américain sur le revenu et des lois fiscales américaines applicables au niveau des états et au niveau local, ainsi que des lois fiscales non nationales, pour les Actionnaires de Cofinimmo. Chaque Actionnaire de Cofinimmo est expressément invité à consulter son conseiller professionnel indépendant quant aux conséquences fiscales de l'Offre d'Échange.

Il se peut que les Actionnaires Américains de Cofinimmo ne puissent pas intenter une action en justice aux États-Unis contre Aedifica, Cofinimmo, ou leurs dirigeants ou administrateurs respectifs, dont certains ou tous peuvent être situés en dehors des États-Unis, ou d'exécuter à leur encontre des jugements rendus par des tribunaux américains sur la base des dispositions en matière de responsabilité civile prévues par la législation fédérale américaine sur les valeurs mobilières ou d'autres législations américaines. Il n'est potentiellement pas possible d'intenter une action en justice contre Aedifica, Cofinimmo ou leurs mandataires ou administrateurs respectifs (le cas échéant) devant un tribunal situé en dehors des États-Unis pour violation de la législation américaine, y compris la législation américaine sur les valeurs mobilières. En outre, il peut être difficile de contraindre une société non américaine et ses filiales à se soumettre à un jugement rendu par un tribunal américain. De plus, il peut être difficile d'exécuter en Belgique des actions initiales ou des actions visant à faire exécuter des jugements rendus par des tribunaux américains sur la base des dispositions en matière de responsabilité civile de la législation fédérale américaine sur les valeurs mobilières.

3.2.2 Participation à l'Offre d'Échange en tant qu'Actionnaire Cofinimmo

3.2.2.1 Actionnaires Cofinimmo en Belgique

Les Actionnaires Cofinimmo qui sont résidents et se trouvent en Belgique peuvent librement participer à l'Offre d'Échange et offrir leurs Actions Cofinimmo à Aedifica dans le cadre de l'Offre d'Échange en échange d' Actions Nouvelles, auquel cas, en ce qui concerne les Fractions d' Actions Nouvelles auxquelles ils ont droit et qui ont été vendues dans le cadre d'un Dribbling Out c.q. d'un *Vendor Placement, la partie proportionnelle du Produit en espèces (en EUR) leur sera versée (voir à cet égard la section «* Vendor Placement, la partie *proportionnelle* du Produit en espèces (EUR) leur sera versée (voir à cet égard la section 7.3.3 du présent Prospectus).

3.2.2.2 Actionnaires Cofinimmo dans les États membres de l'Espace Economique Européen (à l'exception de la Belgique)

Les Actionnaires de Cofinimmo qui sont résidents ou se trouvent dans un État membre de l'Espace Economique Européen (à l'exception de la Belgique) peuvent, dans la mesure où la législation locale (en matière d'OPA) de l'État membre de l'Espace Economique Européen le permet, participer librement à l'Offre d'Échange et offrir leurs Actions Cofinimmo à Aedifica dans le cadre de l'Offre

d'Échange en échange d' Actions Nouvelles, auquel cas, en ce qui concerne les Fractions d' Actions Nouvelles auxquelles ils ont droit et qui ont été vendues dans le cadre d'un Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement, la partie *proportionnelle* du Produit en espèces (EUR) leur sera versée (voir à cet égard la section 7.3.3 du présent Prospectus).

3.2.2.3 Actionnaires Cofinimmo au Royaume-Uni

Les Actionnaires Cofinimmo qui sont résidents et se trouvent au Royaume-Uni peuvent, dans le respect et conformément à la législation locale applicable en matière de valeurs mobilières, y compris le Public Offers and Admissions to Trading Regulations 2024 (SI 2024/105) ("**POATRs**"), le Financial Services and Markets Act 2000 (tel que modifié, « **FSMA 2000** »), et le Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (tel que modifié, le « **Financial Promotion Order** »), participer librement à l'Offre d'Échange sur la base du présent Prospectus et offrir leurs Actions Cofinimmo à Aedifica dans le cadre de l'Offre d'Échange en échange d' Actions Nouvelles, auquel cas, en ce qui concerne les Fractions d' Actions Nouvelles auxquelles ils ont droit et qui ont été vendues dans le cadre d'un Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement, la partie *proportionnelle* du Produit en espèces (EUR) leur sera versée (voir à cet égard la section 7.3.3 du présent Prospectus).

3.2.2.4 Actionnaires Cofinimmo en Suisse

Les Actionnaires Cofinimmo qui sont résidents, domiciliés ou situés en Suisse et qui sont qualifiés de « clients professionnels » au sens de l'article 4 de la FinSA et donc de QIBs Suisses, peuvent participer à l'Offre d'Échange, conformément à l'exemption de prospectus prévue à l'article 36 de la FinSA, et offrir leurs Actions Cofinimmo à Aedifica dans le cadre de l'Offre d'Échange en échange de (toutes) les Actions Nouvelles (complétées, le cas échéant, par la partie proportionnelle du Produit en espèces (en EUR) à laquelle ils ont droit en raison de leurs Fractions d'Actions Nouvelles vendues dans le cadre d'un Dribbling Out c.q. d'un Vendor Placement (voir à cet égard la section 7.3.3 du présent Prospectus)).

Les Actionnaires de Cofinimmo qui sont résidents, domiciliés ou se trouvent en Suisse, mais qui ne sont pas considérés comme des « clients professionnels » au sens de l'article 4 de la FinSA, ne peuvent pas participer à l'Offre d'Échange et ne peuvent pas offrir leurs Actions Cofinimmo en échange d'Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre d'Échange.

3.2.2.5 Actionnaires Américain Cofinimmo qui sont qualifiés de US QIBs

Aux États-Unis, seuls les Actionnaires Américain de Cofinimmo qui ont valablement offert leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange et qui sont éligibles en tant que US QIBs auront droit à la livraison d' (toutes les) Actions Nouvelles en contrepartie dans les conditions de l'Offre d'Échange (complétées, le cas échéant, par la part *proportionnelle* du Produit en espèces (EUR) relative aux éventuelles Fractions d'Actions Nouvelles auxquelles ils auraient autrement eu droit et qui sont vendues dans le cadre d'un Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement (voir à cet égard la section 7.3.3 du présent Prospectus). Les Actions Nouvelles auxquelles ces US QIBs ont droit seront mises à disposition sur la base d'une exemption des exigences d'enregistrement de la US Securities Act ou dans le cadre d'une transaction qui n'est pas soumise à ces exigences. Il n'y aura pas d'offre publique de titres aux États-Unis.

3.2.2.6 Actionnaires Américain de Cofinimmo qui se qualifient comme US Non-QIBs

Les Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles dues à tout Actionnaire Américain Cofinimmo ayant valablement offert ses Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange mais qui

est qualifié de US Non-QIBs seront émises à la Date de Paiement. En raison des restrictions prévues par les règles américaines en matière d'offres publiques d'achat et en vue de l'application des exemptions existantes en matière d'obligations d'enregistrement auprès de la US Securities and Exchange Commission, les Actionnaires Américain Cofinimmo qui ont valablement offert leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange mais qui sont qualifiés de US Non-QIBs n'ont toutefois pas le droit de recevoir la livraison des Actions Nouvelles ou des Fractions d' Actions Nouvelles en contrepartie dans le cadre de l'Offre d'Échange. Ils recevront à la place la part *proportionnelle* du Produit BNP en espèces (EUR) résultant de la vente des Actions Nouvelles auxquelles ils auraient autrement eu droit dans le cadre du BNP Dribbling Out *c.q.* du Vendor Placement*,* comme décrit plus en détail à la section 7.6 du présent Prospectus.

3.2.2.7 Actionnaires de Cofinimmo dans d'autres juridictions

Les Actionnaires de Cofinimmo qui résident et se trouvent dans une juridiction autre que (i) celles mentionnées ci-dessus, (ii) l'Australie, le Canada, Hong Kong, le Japon, la Nouvelle-Zélande, l'Afrique du Sud ou (iii) tout État ou juridiction où la participation à l'Offre d'Échange constituerait une violation de la législation de cette juridiction, peuvent, dans le respect et conformément à la législation locale applicable en matière de valeurs mobilières, participer librement à l'Offre d'Échange et offrir leurs Actions Cofinimmo à Aedifica dans le cadre de l'Offre d'Échange en échange d' Actions Nouvelles, étant entendu que, le cas échéant, en ce qui concerne les Fractions d' Actions Nouvelles auxquelles ils ont droit et qui ont été vendues dans le cadre d'un Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement, la partie proportionnelle du Produit en espèces (EUR) leur sera versée (voir à cet égard la section 7.3.3 du présent Prospectus).

Les Actionnaires de Cofinimmo qui ont des doutes quant à la législation applicable en matière de valeurs mobilières dans leur juridiction doivent immédiatement consulter leur dépositaire, courtier, conseiller juridique, comptable, banquier, autre intermédiaire financier ou autres conseillers professionnels.

3.2.3 Participation au Dribbling Out c.q. au Vendor Placement en tant qu'acheteur d' Actions Nouvelles

Dans le cadre du BNP Dribbling Out, BNP Paribas Fortis proposera à la vente les (fractions regroupées d') Actions Nouvelles, et notamment (x) les Fractions d' Actions Nouvelles auxquelles un Actionnaire Cofinimmo a droit en échange d'Actions Cofinimmo qu'il apporte par l'intermédiaire de BNP Paribas Fortis (en tant qu'intermédiaire financier), et/ou (y) les Fractions d' Actions Nouvelles restantes qui ne peuvent pas être livrées par BNP Paribas Fortis aux Intermédiaires Financiers en vue d'un FT Dribbling Out parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière et/ou (z) les Fractions d'Actions Nouvelles ou Actions Nouvelles auxquelles US Non-QIBs ont droit, mais qui ne peuvent pas ou ne pourront pas leur être livrées, par le biais d'une vente via le carnet d'ordres central d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam pendant les jours de bourse.

Alternativement, si le volume des Actions Nouvelles s'avérait trop important pour un BNP Dribbling Out accéléré, un ou plusieurs Vendor Placements seront organisés, dans le cadre desquels BNP Paribas Fortis proposera à la vente (des fractions regroupées d') Actions Nouvelles par le biais d'une vente dans le cadre de transactions de placement privé en dehors des États-Unis dans le cadre de « transactions *offshore* » telles que définies dans, et sur la base de, Règlement S de la US Securities Act par le biais d'un processus de vente centralisé sous la forme d'un placement privé accéléré, à des investisseurs institutionnels belges et internationaux, et plus particulièrement dans l'Espace Economique Européen, au Royaume-Uni et en Suisse (en Suisse, uniquement à des QIBs Suisses), conformément aux règles et réglementations en vigueur dans ces pays.

Si un Actionnaire Cofinimmo (autre qu'un US Non-QIB) apporte ses Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange par l'intermédiaire d'un Intermédiaire Financier (autre que BNP Paribas Fortis), et qu'à ce titre il a droit à des Fractions d'Actions Nouvelles, ces Fractions d'Actions Nouvelles seront vendues au moyen d'un FT Dribbling Out par cet Intermédiaire Financier conformément à l'accord habituel que l'Actionnaire Cofinimmo concerné a conclu avec cet Intermédiaire Financier.

3.2.3.1 « Investisseurs qualifiés » dans les États membres de l'Espace Economique Européen

Le Vendor Placement dans les États membres de l'Espace Economique Européen sera uniquement destiné et ouvert aux « investisseurs qualifiés » tels que définis à l'article 2(c) du règlement Prospectus, conformément à l'exemption de prospectus prévue à l'article 1.4, a) du règlement Prospectus.

3.2.3.2 « Clients professionnels » en Suisse

En Suisse, le Vendor Placement ne sera effectué et ouvert qu'aux investisseurs qui se qualifient comme « clients professionnels » tels que définis à l'article 4 de la FinSA, conformément à l'exemption de prospectus prévue à l'article 36 de la FinSA.

3.2.3.3 « Qualified investors » au Royaume-Uni

Au Royaume-Uni, le Vendor Placement ne sera uniquement effectué et ne sera ouvert qu'aux « *qualified investors* » au sens du paragraphe 15 de l'Annexe 1 au POATRs, qui qualifient de (a) « *investment professionals* » au sens de l'article 19(5) du Financial Promotion Order, (b) des « *high net worth companies* », des « unincorporated associations, etc. » relevant de l'article 49, paragraphe 2, a) à d), du Financial Promotion Order ; ou (c) d'autres personnes à qui une offre d'Actions Nouvelles peut être légalement communiquée et qui peuvent légalement participer au Dribbling Out c.q. au Vendor Placement.

3.2.3.4 Certains investisseurs qualifiés dans d'autres juridictions

Dans d'autres juridictions sélectionnées en dehors des États-Unis, des juridictions susmentionnées et de l'Australie, du Canada, de Hong Kong, du Japon, de la Nouvelle-Zélande, de l'Afrique du Sud ou tout autre État ou juridiction où cela constituerait une violation de la législation de cette juridiction, certains investisseurs qualifiés peuvent participer au Vendor Placement, dans le respect et conformément à la législation locale applicable en matière de valeurs mobilières.

Les investisseurs qui ont des doutes quant à la législation applicable en matière de valeurs mobilières dans leur juridiction doivent immédiatement consulter leur dépositaire, courtier, conseiller juridique, comptable, banquier, autre intermédiaire financier ou autres conseillers professionnels.

3.3 Déclarations prospectives

Le Prospectus contient des déclarations prospectives, des prévisions et des estimations, notamment en ce qui concerne les performances futures attendues d'Aedifica et de Cofinimmo (y compris leurs Filiales respectives), les marchés sur lesquels elles opèrent, ainsi que l'impact de l'Offre d'Échange sur Aedifica et Cofinimmo et le calendrier et la réalisation prévus de l'Offre d'Échange. Certaines de ces déclarations, prévisions et estimations sont caractérisées par l'utilisation de mots tels que (mais sans s'y limiter) « croit », « pense », « s'attend à », « anticipe », « vise », « pourrait », « a l'intention », « envisage », « calcule », « peut », « sera », « reste », « souhaite », « comprend », « a confiance », « s'efforce », « estime », ainsi que des expressions similaires, le futur et le conditionnel.

Ces déclarations, perspectives et estimations sont basées sur diverses hypothèses et évaluations de

risques connus et inconnus, d'incertitudes et d'autres facteurs qui semblent raisonnables et acceptables au moment de leur évaluation, mais qui concernent des événements et des circonstances qui peuvent ou non se produire à l'avenir. Ces déclarations, prévisions et estimations sont donc fondées sur certaines attentes qui peuvent s'avérer incorrectes ou inexactes et ne constituent pas une garantie de performances futures. Les événements réels sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs sur lesquels Aedifica ou Cofinimmo n'ont aucun contrôle.

Par conséquent, il est possible que les résultats, la situation financière, les performances ou les réalisations réels d'Aedifica et de Cofinimmo ou les résultats du secteur diffèrent sensiblement des résultats, performances ou réalisations futurs décrits ou sous-entendus dans ces déclarations, prévisions ou estimations.

Compte tenu de ces incertitudes, les Actionnaires de Cofinimmo ne doivent pas se fier à ces déclarations, prévisions et estimations prospectives.

Les déclarations, prévisions et estimations ne sont valables qu'à la date du présent Prospectus et Aedifica décline expressément toute obligation ou engagement de mettre à jour ces déclarations, prévisions et estimations afin de refléter d'éventuels changements dans ses attentes à cet égard ou d'éventuels changements dans les événements, conditions ou circonstances, ou de toute nouvelle information sur laquelle ces déclarations, prévisions ou estimations sont fondées, sauf si une telle mise à jour est requise par la législation applicable, y compris l'article 17 de la Loi sur les OPA, ou par toute autorité réglementaire compétente.

3.4 Arrondi des données financières et statistiques

Certaines informations financières et statistiques contenues dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. De ce fait, la somme de certaines données peut différer du total indiqué.

4 INFORMATIONS GÉNÉRALES ET INFORMATIONS CONCERNANT LES PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS ET DU CONTRÔLE DES COMPTES

4.1 Approbation du Prospectus

4.1.1 Généralités

Le présent Prospectus a été établi conformément aux dispositions de la Loi sur les OPA et de l'Arrêté Royal sur les OPA.

Le 1er mai 2025, Aedifica a annoncé son intention de lancer l'Offre d'Échange, conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA.

À la suite des discussions entre les conseils d'administration d'Aedifica, d'une part, et de Cofinimmo, d'autre part, à la suite du communiqué de presse publié par Aedifica le 1er mai 2025 concernant son intention de lancer l'Offre d'Échange à un rapport d'échange de 1,16[60] , et la convocation initiale par Aedifica de son assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 13 mai 2025 en vue d'approuver l'Offre d'Échange au ratio d'échange de 1,16, le conseil d'administration de Cofinimmo a accepté de soutenir l'Offre d'Échange à condition qu'un ratio d'échange de 1,185 soit appliqué.

Le conseil d'administration d'Aedifica reconnaît que ce soutien augmente considérablement les chances de succès de l'Offre d'Échange, facilitera grandement l'intégration de Cofinimmo dans Aedifica après l'Offre d'Échange et créera de la valeur durable pour toutes les parties prenantes. C'est pourquoi le conseil d'administration d'Aedifica a décidé d'ajuster le rapport d'échange à 1,185 Action Nouvelle par Action Cofinimmo. Selon Aedifica, ce rapport ajusté reflète une répartition équitable de la valeur pour les actionnaires des deux sociétés.

Le 2 juin 2025, les deux parties ont conclu un accord de transaction (l'« **Accord de Transaction** ») dans lequel le conseil d'administration de Cofinimmo a confirmé qu'il soutenait et recommandait à l'unanimité l'Offre d'Échange. Les principales dispositions de l'Accord de Transaction sont exposées plus en détail à la section 7.2.7 du présent Prospectus.

Par un communiqué de presse conjoint du 3 juin 2025, (i) Aedifica a modifié le rapport d'échange initial de 1,16 dans le cadre de l'Offre d'Échange pour le porter à 1,185, et a annulé la convocation initiale de son assemblée générale extraordinaire des actionnaires prévue le 12 juin 2025, puis a convoqué une nouvelle assemblée générale extraordinaire le 11 juillet 2025 afin de soumettre l'Offre d'Échange avec un Rapport d'Échange de 1,185 à l'approbation de l'assemblée, et (ii) le conseil d'administration de Cofinimmo a exprimé son soutien à l'Offre d'Échange.[61]

Le 11 juillet 2025, soit immédiatement après l'approbation de l'augmentation de capital par apport en nature dans le cadre de l'Offre d'Échange par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Aedifica sur la base du Rapport d'Échange de 1,185, Aedifica a, conformément à l'article 5 de l'Arrêté de la Loi sur les OPA, formellement notifié à la FSMA son intention de lancer l'Offre d'Échange (la version néerlandaise du projet de Prospectus a été simultanément soumise à la FSMA). La FSMA a ensuite publié la notification formelle d'Aedifica le 11 juillet 2025, conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal sur les OPA.

Aedifica et Cofinimmo concluront un « Relationship Agreement » (le « **Relationship Agreement** ») conformément au principe 8.7 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 préalablement à

[60] https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/
[61] https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/

l'aboutissement de l'Offre d'Échange, étant entendu que ce Relationship Agreement n'entrera en vigueur qu'à partir du moment où Aedifica a acquis le contrôle de Cofinimmo, afin de mettre en œuvre certaines mesures de protection en matière de gouvernance pour la période allant jusqu'à la finalisation de l'intégration juridique (en fonction de la structure alternative finale telle que décrite à la section 7.2.4.1 du présent Prospectus). Les principales dispositions du Relationship Agreement sont exposées plus en détail à la section 7.2.7 du présent Prospectus.

La version néerlandaise du Prospectus a été approuvée par la FSMA le 27 janvier 2026, conformément à l'article 19, §3 de la Loi sur les OPA. Cette approbation n'implique aucune appréciation de l'opportunité et de la qualité de l'Offre d'Échange, ni de la situation d'Aedifica ou de Cofinimmo.

4.1.2 Approbation du Prospectus pour l'Espace Economique Européen – pas d'approbation pour d'autres juridictions

À l'exception de la FSMA, aucune autre autorité dans aucune autre juridiction n'a approuvé le Prospectus, l'Offre d'Échange proposée ou toute Offre de Reprise éventuelle. L'Offre d'Échange s'adresse uniquement aux Actionnaires de Cofinimmo qui sont résidents et se trouvent en Belgique ou dans un autre État membre de l'Espace Economique Européen et, sous réserve de certaines restrictions, au Royaume-Uni. Aucune démarche n'a été entreprise et aucune ne sera entreprise pour obtenir l'autorisation de diffuser le Prospectus en dehors de la Belgique ou d'un autre État membre de l'Espace Economique Européen. La diffusion du Prospectus est soumise aux restrictions énoncées à la section 3.2.1 du présent Prospectus.

En ce qui concerne les Actionnaires Cofinimmo hors des États membres de l'Espace Economique Européen, en particulier les Actionnaires Américains de Cofinimmo, la législation applicable en matière de valeurs mobilières peut avoir une incidence sur l'offre, la vente et la livraison des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre d'Échange, comme indiqué aux sections 3.2.2 et 3.2.3 du présent Prospectus. Il n'y aura pas d'offre publique de titres aux États-Unis et de plus amples informations sur les Actionnaires Américains de Cofinimmo éligibles à recevoir la livraison des Actions Nouvelles, et les démarches à effectuer par ces personnes pour recevoir la livraison de ces Actions Nouvelles, ainsi que les procédures applicables aux Actionnaires Américains de Cofinimmo non éligibles à la livraison des Actions Nouvelles, sont décrites aux sections 3.2.2.5 et 3.2.2.6 du présent Prospectus.

4.1.3 Royaume-Uni – Pas d'approbation distincte (exemption)

Au Royaume-Uni, l'Offre d'Échange est faite et le Prospectus est diffusé sur la base du fait que toute offre d'Actions Nouvelles aux Actionnaires Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Echange sera faite conformément à et en vertu des exceptions pertinentes prévues par les POATRs. Aucune demande d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur un marché réglementé au Royaume-Uni ne sera introduite. Cela étant, les Actions Nouvelles peuvent être offertes (a) à tout « *qualified investor* » tel que défini au paragraphe 15 de l'Annexe 1 au POATRs et ; (b) à moins de 150 personnes (autres que les « *qualified investors* » tels que définis au paragraphe 15 de l'Annexe 1 au POATRs) ; ou (c) dans toutes les autres circonstances tombant sous la Partie 1 de l'Annexe 1 des POATRs.

4.1.4 États-Unis – Aucune approbation distincte (exemption)

L'Offre d'Échange sera faite pour toutes les actions émises et en circulation de Cofinimmo, une société immobilière réglementée publique sous forme de société anonyme de droit belge, et sera soumise aux exigences belges en matière de divulgation et de procédure. En ce qui concerne les Actionnaires Américains de Cofinimmo, l'Offre d'Échange sera faite conformément aux US tender rules applicables en vertu de l'US Exchange Act, et pour le reste conformément aux exigences de la législation belge. Par conséquent, l'Offre d'Échange sera soumise à des exigences de divulgation et

autres exigences procédurales, notamment celles relatives au droit de retrait, au calendrier prévu, aux procédures de règlement et à la date de paiement, qui diffèrent de celles applicables en vertu de la législation et de la pratique américaines en matière d'offres publiques d'achat.

Les informations financières contenues dans le présent document ou dans d'autres documents relatifs à l'Offre d'Échange ont été préparées conformément aux normes IFRS de l'UE et n'ont pas été préparées conformément aux normes US GAAP ou dérivées de celles-ci, et peuvent donc différer et ne pas être comparables aux informations financières des sociétés américaines.

Ni la US Securities and Exchange Commission ni aucune US state securities commission n'a approuvé ou désapprouvé le Prospectus, n'a émis d'avis sur le bien-fondé ou l'équité de l'Offre d'Échange, ni n'a déterminé si le présent Prospectus ou d'autres documents d'offre proposés sont exacts ou complets.

De plus amples détails sur les Actionnaires Américains de Cofinimmo éligibles à recevoir la livraison des Actions Nouvelles, et les démarches à effectuer par ces personnes pour recevoir la livraison de ces Actions Nouvelles, ainsi que les procédures applicables aux Actionnaires Américains de Cofinimmo non éligibles à la livraison des Actions Nouvelles, sont décrites aux sections 3.2.2.5 et 3.2.2.6 du présent Prospectus.

4.1.5 Suisse – Aucune approbation distincte (exemption)

Ni le présent Prospectus, ni aucun autre document d'offre ou de marketing relatif à l'Offre d'Échange ou aux titres qui y sont mentionnés ne constituent un prospectus au sens de la FinSA, et ni le présent Prospectus, ni aucun autre document d'offre ou de marketing relatif à l'Offre d'Échange ou aux titres qui y sont mentionnés ne peuvent être distribués publiquement ou autrement mis à la disposition du public en Suisse.

Ni le présent Prospectus ni aucun autre document d'offre ou de marketing relatif à l'Offre d'Échange ou aux titres n'a été ou ne sera soumis à une autorité réglementaire suisse ou approuvé par celle-ci. En particulier, le présent Prospectus ne sera pas évalué ou approuvé par une autorité de surveillance suisse (*Prüfstelle*) en vertu de l'article 51 de la FinSA et ne satisfait pas aux exigences de divulgation applicables à un prospectus au sens de l'article 35 de la FinSA.

Seuls les Actionnaires de Cofinimmo qui sont résidents, domiciliés ou situés en Suisse et qui sont qualifiés de « clients professionnels » au sens de l'article 4 de la FinSA et donc de QIBs Suisses peuvent bénéficier de l'exemption de prospectus prévue à l'article 36 de la FinSA. Par conséquent, seuls les QIBs Suisses peuvent offrir leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange à Aedifica en échange d' Actions Nouvelles.

4.2 Document d'Exemption

En principe, la publication d'un prospectus est requise en vertu du Règlement Prospectus pour l'offre des Actions Nouvelles aux Actionnaires Cofinimmo en Belgique ou dans tout autre État membre de l'Espace Economique Européen et pour l'admission des Actions Nouvelles à la négociation sur un marché réglementé.

Il existe toutefois une exception à cette règle, en application des articles 1, paragraphe 4, f) et 1, paragraphe 5, e) du Règlement Prospectus pour les titres offerts dans le cadre d'une acquisition par voie d'offre publique d'échange, à condition qu'un document contenant des informations décrivant l'opération et son effet sur l'émetteur soit mis à la disposition du public (un document dit « d'exemption »). Le Document d'Exemption établi par Aedifica concernant l'offre des Actions Nouvelles aux

Actionnaires Cofinimmo en Belgique ou dans tout autre État membre de l'Espace Economique Européen et l'admission des Actions Nouvelles à la négociation sur les marchés réglementés d' Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam a été rédigé conformément au Règlement délégué (UE) 2021/528 et est disponible sur les sites web suivants :

- Aedifica : https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/
- Cofinimmo : https://www.cofinimmo.com/transaction-cofinimmo-aedifica/
- BNP Paribas Fortis : https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français) et https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (en anglais) ;
- ABN AMRO Bank : par e-mail à l'adresse corporate.broking@nl.abnamro.com

et peut être demandé par téléphone au :
- BNP Paribas Fortis : +32 2 433 41 13 (en anglais, néerlandais et français).
- ABN AMRO Bank : + 31 20 628 60 70

et est intégré dans le présent Prospectus par référence.

4.3 Responsabilité du Prospectus

Aedifica, représentée par son organe de gestion[62] , est responsable (et assume la responsabilité) du contenu du présent Prospectus conformément à l'article 21 de la Loi sur les OPA, à l'exception (i) de la Mémoire en Réponse (jointe en Annexe 2 au présent Prospectus) et (ii) les informations (financières) relatives à Cofinimmo, qui ont été reprises des informations mises à la disposition du public par Cofinimmo, et notamment le RFA 2024 de Cofinimmo, le RFI Q1 2025 de Cofinimmo, le RFS H1 2025 de Cofinimmo et le RFI Q3 2025 de Cofinimmo, qui sont repris dans le présent Prospectus par référence (voir la section 4.10 du présent Prospectus).

Sous réserve de ce qui précède, Aedifica confirme que, à sa connaissance, le contenu du Prospectus est exact, non trompeur et conforme à la réalité, et qu'aucune information susceptible de modifier la teneur du Prospectus n'a été omise. Toute information provenant de tiers (y compris le RFA2024 de Cofinimmo, le RFI Q1 2025 de Cofinimmo, le RFS H1 2025 de Cofinimmo, le RFI Q3 2025 de Cofinimmo et toute autre information (financière) relatives à Cofinimmo, qui ont été reprises à partir d'informations mises à la disposition du public par Cofinimmo) sont identifiées comme telles dans le présent Prospectus, ces informations sont correctement reproduites et, pour autant qu'Aedifica le sache et ait pu le déduire des informations publiées par le tiers concerné, aucun fait susceptible de rendre les informations reproduites inexactes ou trompeuses n'a été omis.

Aucune personne n'est autorisée à fournir des informations ou à faire des déclarations concernant l'Offre d'Échange autres que celles contenues dans le Prospectus et/ou le Document d'Exemption, et aucune personne ne peut se fier au fait que ces informations ou déclarations ont été autorisées par Aedifica.

4.4 Audit et Reporting Financier

Le Commissaire d'Aedifica est Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV/SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège social est situé Kouterveldstraat 7B boîte 001 à 1831 Diegem, et dont le numéro d'entreprise est 0446.334.711 (RPM Bruxelles, section néerlandaise), enregistrée auprès de l'Institut belge des Réviseurs d'Entreprises sous le numéro B00160, représentée par Christophe Boschmans, réviseur d'entreprises, nommé commissaire d'Aedifica lors de l'assemblée générale du 14 mai 2024 jusqu'à la fin de l'assemblée générale ordinaire de 2027 (pour les exercices

[62] Pour obtenir un aperçu des administrateurs d'Aedifica, veuillez-vous reporter à la section 5.10 du présent Prospectus.

2024, 2025 et 2026) (« **Commissaire d'Aedifica** »).

Le Commissaire de Cofinimmo est KPMG Bedrijfsrevisoren BV/SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège social est situé à Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, et dont le numéro d'entreprise est 0419.122.548 (RPM Bruxelles), enregistrée auprès de l'Institut belge des Réviseurs d'Entreprises sous le numéro A02531, représentée par M. Jean-François Kupper, réviseur d'entreprises, nommé commissaire de Cofinimmo lors de l'assemblée générale du 10 mai 2023 jusqu'à la fin de l'assemblée générale ordinaire de 2026 (pour les exercices 2023, 2024 et 2025) (« **Commissaire de Cofinimmo** »).

Les informations financières suivantes sont incluses par référence dans le présent Prospectus (ci-après dénommées collectivement les « **Rapports Financiers** ») :

(i) Aedifica

a. Les comptes annuels statutaires et consolidés audités d'Aedifica pour l'exercice 2024 (clos le 31 décembre 2024), y compris les rapports d'audit du Commissaire d'Aedifica, tels que publiés par Aedifica le 27 mars 2025 et disponibles sur son site web https://aedifica.eu/ (« **RFA 2024 d'Aedifica** »). Les comptes annuels statutaires et consolidés ont été établis conformément aux normes (UE)IFRS et ont été audités par le Commissaire d'Aedifica conformément aux exigences légales (établies conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne) et aux normes d'audit applicables en Belgique, telles que publiées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

b. Rapport financier intermédiaire non audité d'Aedifica (sur une base consolidée) relatif au premier trimestre de l'exercice 2025 en cours (du 1er janvier 2025 au 31 mars 2025), tel que publié par Aedifica le 29 avril 2025 et disponible sur son site web https://aedifica.eu/ (« RFI **Q1 2025 d'Aedifica** »). Ce rapport intermédiaire a été établi conformément aux normes (UE)IFRS, mais n'a pas été contrôlé ni vérifié par le Commissaire d'Aedifica et ne contient donc pas toutes les informations et explications requises dans des états financiers. Il doit donc être lu conjointement avec les états financiers consolidés d'Aedifica pour l'exercice 2024 (clos le 31 décembre 2024).

c. Rapport financier semestriel d'Aedifica (sur une base consolidée) (avec un examen limité par le Commissaire d'Aedifica) concernant le premier semestre de l'exercice 2025 en cours (du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025), tel que publié par Aedifica le 30 juillet 2025 et disponible sur son site web https://aedifica.eu/ (**« RFS H1 2025 d'Aedifica** »). Ce rapport semestriel a été établi conformément aux normes (UE)IFRS et a fait l'objet d'un examen limité par le Commissaire d'Aedifica. Il ne contient donc pas toutes les informations et explications requises dans des états financiers et doit donc être lu conjointement avec les états financiers consolidés d'Aedifica pour l'exercice 2024 (clos le 31 décembre 2024).

d. Rapport financier intermédiaire non audité d'Aedifica (sur une base consolidée) relatif au troisième trimestre de l'exercice 2025 en cours (du 1er juillet 2025 au 30 septembre 2025), tel que publié par Aedifica le 28 octobre 2025 et disponible sur son site web https://aedifica.eu/ (« RFI **Q3 2025 d'Aedifica** »). Ce rapport intermédiaire a été établi conformément aux normes (UE)IFRS, mais n'a pas été contrôlé ni vérifié par le Commissaire d'Aedifica et ne contient donc pas toutes les informations

et explications requises dans des états financiers. Il doit donc être lu conjointement avec les états financiers consolidés d'Aedifica pour l'exercice 2024 (clos le 31 décembre 2024).

(ii) Cofinimmo

a. Les comptes annuels statutaires et consolidés audités de Cofinimmo pour l'exercice 2024 (clos le 31 décembre 2024), y compris les rapports d'audit du Commissaire de Cofinimmo, tels que publiés par Cofinimmo le 11 avril 2025 et disponibles sur son site web https://www.cofinimmo.com/accueil/ (« **RFA 2024 de Cofinimmo** »). Les comptes annuels statutaires et consolidés ont été établis conformément aux normes (UE)IFRS et ont été audités par le Commissaire de Cofinimmo conformément aux exigences légales (établies conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne) et aux normes d'audit applicables en Belgique, telles que publiées par *l'Institut des Réviseurs d'Entreprises*.

b. Rapport financier intermédiaire non audité de Cofinimmo (sur une base consolidée) relatif au premier trimestre de l'exercice 2025 en cours, tel que publié par Cofinimmo le 25 avril 2025 et disponible sur son site web https://www.cofinimmo.com/accueil/ (« **RFI Q1 2025 de Cofinimmo** »). Ce rapport intermédiaire a été établi conformément aux normes (UE)IFRS, mais n'a pas été contrôlé ni vérifié par le Commissaire de Cofinimmo et ne contient donc pas toutes les informations et explications requises dans des états financiers. Il doit donc être lu conjointement avec les états financiers consolidés de Cofinimmo pour l'exercice 2024 (clos le 31 décembre 2024).

c. Rapport financier semestriel de Cofinimmo (sur base consolidée) (avec examen limité du Commissaire de Cofinimmo) relatif au premier semestre de l'exercice 2025 en cours (du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025), tel que publié par Cofinimmo le 25 juillet 2025 et disponible sur son site web https://www.cofinimmo.com/accueil/ (« **RFS H1 2025 de Cofinimmo** »). Ce rapport semestriel a été établi conformément aux normes (UE)IFRS et a fait l'objet d'un examen limité par le Commissaire de Cofinimmo. Il ne contient donc pas toutes les informations et explications requises dans des états financiers et doit donc être lu conjointement avec les états financiers consolidés de Cofinimmo pour l'exercice 2024 (clos le 31 décembre 2024).

d. Rapport financier intermédiaire non audité de Cofinimmo (sur base consolidée) relatif au troisième trimestre de l'exercice 2025 en cours, tel que publié par Cofinimmo le 24 octobre 2025 et disponible sur son site web https://www.cofinimmo.com/accueil/ (« **RFI Q3 2025 de Cofinimmo** »). Ce rapport intermédiaire a été établi conformément aux normes (UE)IFRS, mais n'a pas été contrôlé ni vérifié par le Commissaire de Cofinimmo et ne contient donc pas toutes les informations et explications requises dans des états financiers. Il doit donc être lu conjointement avec les états financiers consolidés de Cofinimmo pour l'exercice 2024 (clos le 31 décembre 2024).

4.5 Informations pratiques

Ce Prospectus a été publié en Belgique dans sa version officielle en néerlandais, telle qu'approuvée par la FSMA le 27 janvier 2026. Le Prospectus (y compris ses annexes) et son Résumé ont également

été traduits en français et anglais. En cas de contradiction entre les versions traduites et la version néerlandaise approuvée par la FSMA, la version néerlandaise prévaut. En cas de contradiction entre le Résumé et le Prospectus, le Prospectus prévaut. Aedifica a vérifié les versions respectives et est responsable de la concordance de toutes les versions.

Le Prospectus (y compris son Résumé) et les Formulaires d'Acceptation sont disponibles gratuitement :

- Physiquement aux guichets de l'un des Institutions de Guichet.
- Sous forme électronique sur les sites web suivants :
    - Aedifica : https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/
    - Cofinimmo : https://www.cofinimmo.com/transaction-cofinimmo-aedifica/
    - BNP Paribas Fortis : https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français) et https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (en anglais) ;
    - ABN AMRO Bank : par e-mail à l'adresse corporate.broking@nl.abnamro.com
- Par téléphone :
    - BNP Paribas Fortis : +32 2 433 41 13 (en anglais, néerlandais et français).
    - ABN AMRO Bank : + 31 20 628 60 70

4.6 Conseillers financiers et juridiques de l'Offrant

Aedifica a désigné BNP Paribas Fortis et J.P. Morgan Securities plc comme conseillers financiers dans le cadre de l'Offre d'Échange.

BNP Paribas Fortis NV, en tant que conseiller financier, a conseillé Aedifica sur certains aspects financiers liés à l'Offre d'Échange. Ces services ont été fournis exclusivement à Aedifica et aucune autre partie ne peut s'en prévaloir. BNP Paribas Fortis SA n'assume aucune responsabilité quant aux informations contenues dans le Prospectus, et rien dans le Prospectus ne peut être considéré comme un conseil, une promesse ou une garantie donnée par BNP Paribas Fortis SA.

BNP Paribas Fortis agira également exclusivement dans le cadre du Vendor Placement, ainsi que du BNP Dribbling Out pour (a) les Actionnaires de Cofinimmo qui apportent leurs Actions Cofinimmo par l'intermédiaire de BNP Paribas Fortis en tant qu'Intermédiaire Financier, (b) les US Non-QIBs et/ou (c) l'agrégation et la vente des Fractions d'Actions Nouvelles restantes qui ne peuvent pas être livrées aux Intermédiaires Financiers pour les besoins d'un FT Dribbling Out parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière. Dans ce cadre, BNP Paribas Fortis agira également en tant que *paying agent.*

BNP Paribas Fortis et ABN AMRO Bank agissent également en tant qu'Institutions de Guichet dans le cadre de l'Offre d'Échange.

ABN AMRO Bank n'accepte pas non plus de responsabilité pour les informations contenues dans le Prospectus, et rien dans le Prospectus ne doit être considéré comme un conseil, une promesse ou une garantie donnée par ABN AMRO Bank.

J.P. Morgan Securities plc a conseillé Aedifica sur certaines questions financières liées à l'Offre d'Échange.

En outre, J.P. Morgan Securities plc a également émis un avis au conseil d'administration d'Aedifica concernant l'équité du Rapport d'Échange, d'un point de vue financier, pour Aedifica. Les services susmentionnés ont été fournis exclusivement au conseil d'administration d'Aedifica et aucune autre partie ne peut s'en prévaloir.

J.P. Morgan Securities plc n'assume aucune responsabilité quant aux informations contenues dans le Prospectus, et rien dans ce Prospectus ne doit être interprété comme un conseil, une promesse ou une garantie donnée par J.P. Morgan Securities plc.

J.P. Morgan Securities plc, agréée au Royaume-Uni par la Prudential Regulation Authority (la « **PRA** ») et réglementée par la PRA et la Financial Conduct Authority, agit exclusivement en tant que conseiller financier d'Aedifica et de personne d'autre dans le cadre de l'Offre d'Échange et ne considérera aucune autre personne comme son client dans le cadre de l'Offre d'Échange et ne sera responsable envers personne d'autre qu'Aedifica de fournir la protection offerte aux clients de J.P. Morgan Securities plc ou ses sociétés affiliées, ni de fournir des conseils concernant l'Offre d'Échange ou toute autre question ou arrangement mentionné dans les présentes.

Les Intermédiaires Financiers sont eux-mêmes responsables FT Dribbling Out des Fractions d'Actions Nouvelles que les Actionnaires de Cofinimmo apportent à l'Offre d'Échange par leur intermédiaire, ainsi que du paiement des parties concernées du Produit FT aux concernés. Ni Aedifica, ni BNP Paribas Fortis ni ABN AMRO Bank n'assumeront aucune responsabilité pour ce FT Dribbling Out, et/ou le paiement du Porduit FT, par, selon le cas, les Intermédiaires Financiers.

Stibbe a conseillé Aedifica sur certaines questions juridiques belges liées à l'Offre d'Échange. Ces services ont été fournis exclusivement à Aedifica et aucune autre partie ne peut s'en prévaloir. Stibbe n'assume aucune responsabilité quant aux informations contenues dans le Prospectus, et rien dans ce Prospectus ne peut être interprété comme un conseil, une promesse ou une garantie donnée par Stibbe.

Davis Polk a conseillé Aedifica sur certaines questions juridiques américaines et anglaises liées à l'Offre d'Échange. Ces services ont été fournis exclusivement à Aedifica et aucune autre partie ne peut s'en prévaloir. Davis Polk décline toute responsabilité quant aux informations contenues dans le Prospectus, et rien dans ce Prospectus ne peut être interprété comme un conseil, une promesse ou une garantie donnée par Davis Polk.

4.7 Mémoire en Réponse

Conformément aux articles 22 et suivants de la Loi sur les OPA, la version néerlandaise de la Mémoire de Réponse rédigée par le conseil d'administration de Cofinimmo, telle qu'approuvée par la FSMA le 27 janvier 2026, est jointe en Annexe 2 au présent Prospectus. Une traduction française et anglaise est également disponible et jointe respectivement à la version française et anglaise du Prospectus.

L'approbation du Mémoire de Réponse par la FSMA ne constitue pas un avis de la FSMA sur l'opportunité et la qualité de l'Offre d'Échange.

4.8 Droit applicable et juridiction compétente

L'Offre d'Échange et les éventuels accords qui en découlent entre Aedifica et les Actionnaires de Cofinimmo sont régis par le droit belge, en particulier par la Loi sur les OPA et l'Arrêté Royal sur les OPA. Étant donné que l'Offre d'Échange est également ouverte aux résidents du Royaume-Uni et des États-Unis, certains aspects de l'Offre d'Échange sont également soumis aux règles applicables au Royaume-Uni et aux États-Unis. Étant donné que l'Offre d'Échange est également ouverte aux QIBs Suisses, certains aspects de l'Offre d'Échange sont également soumis aux règles applicables en Suisse en ce qui concerne ces Actionnaires Cofinimmo.

En ce qui concerne les Actionnaires Américains de Cofinimmo, l'Offre d'Échange sera effectuée conformément aux US tender offer rules applicables en vertu de l'US Exchange Act et, pour le reste, conformément aux exigences du droit belge.

Tous les litiges liés à cette Offre d'Échange relèvent de la compétence exclusive de la Cour des Marchés.

Il se peut que les Actionnaires Américains de Cofinimmo ne puissent pas intenter une action en justice contre Aedifica, Cofinimmo, ou leurs dirigeants ou administrateurs respectifs, dont certains ou tous peuvent être situés en dehors des États-Unis, ou d'exécuter à leur encontre des jugements rendus par des tribunaux américains sur la base des dispositions en matière de responsabilité civile de la législation fédérale américaine sur les valeurs mobilières ou d'autres législations américaines. Il peut s'avérer impossible d'intenter une action en justice contre Aedifica, Cofinimmo ou leurs dirigeants ou administrateurs respectifs (le cas échéant) devant un tribunal situé en dehors des États-Unis pour violation de la législation américaine, y compris la législation américaine sur les valeurs mobilières. En outre, il peut être difficile de contraindre une société non américaine et ses sociétés filiales à se soumettre à un jugement rendu par un tribunal américain. De plus, il peut être difficile d'exécuter en Belgique des actions initiales ou des actions visant à faire exécuter des jugements rendus par des tribunaux américains sur la base des dispositions en matière de responsabilité civile de la législation fédérale américaine sur les valeurs mobilières.

4.9 Documents disponibles

Pendant la durée de validité du Prospectus, il est possible de consulter des copies des documents suivants :

- l'acte constitutif et les statuts coordonnés d'Aedifica ;
- le Prospectus, y compris les Rapports Financiers qui y sont intégrés par référence ;
- le Document d'Exemption ;
- les communiqués de presse d'Aedifica auxquels il est fait référence dans la section 4.10 du présent Prospectus ;
- les informations relatives à la structure de gouvernance d'Aedifica : https://aedifica.eu/nl/aedifica/corporate-governance/ ;
- l'acte constitutif et les statuts coordonnés de Cofinimmo ; et
- les communiqués de presse de Cofinimmo mentionnés dans la section 4.10 du présent Prospectus.

Ces documents peuvent être consultés au siège social d'Aedifica, situé rue Belliard 40 (boîte 11), 1040 Bruxelles (Belgique), pendant une période de douze mois à compter de la publication du présent Prospectus. Ils sont également disponibles sur le site web d'Aedifica (https://aedifica.eu/fr/).

Le RFA 2024 de Cofinimmo, le RFI Q1 2025 de Cofinimmo, le RFS H1 2025 de Cofinimmo, le RFI Q3 2025 de Cofinimmo et les communiqués de presse de Cofinimmo auxquels il est fait référence dans la section 4.10 du présent Prospectus, qui sont incorporés par référence dans le présent Prospectus, sont disponibles sur le site web de Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/).

4.10 Informations incluses par référence dans le présent Prospectus

Les documents suivants, déjà publiés par le passé par (i) Aedifica, disponibles sur son site web (https://aedifica.eu/) et (ii) Cofinimmo, disponibles sur son site web (https://www.cofinimmo.com/), sont, conformément à l'article 13, §3 de la Loi sur les OPA, incluses par référence dans le présent Prospectus. Les informations ainsi incorporées par référence font partie intégrante du Prospectus, étant entendu que toute mention dans un document incorporé par référence est réputée modifiée ou remplacée aux fins du présent Prospectus lorsqu'une disposition du Prospectus modifie ou remplace une telle référence (que ce soit explicitement, implicitement ou autrement). Toute déclaration ainsi modifiée ne fait pas partie du présent Prospectus, sauf si elle a été modifiée ou remplacée :

- RFA 2024 d'Aedifica (https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2025/03/AED_Annual-Report_2024_FR_-2025-03-24.pdf)

- RFI Q1 2025 d'Aedifica (https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2025/04/AED_CP2025_FR_Q1-2025_2025-04-29b_DN.pdf)

- RFS H1 2025 d'Aedifica (https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2025/07/AED_CP2025_FR_H1-2025_2025-07-29b_DN.pdf)

- RFI Q3 2025 d'Aedifica (https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2025/10/AED_Slides_Q3-2025_2025-10-28_DN.pdf)

- RFA 2024 de Cofinimmo (https://rapports.cofinimmo.com/12/document-d-enregistrement-universel-2024)

- RFI Q1 2025 de Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/media/uuvcaq3i/r%C3%A9sultats-2025-q1_cp_fr_final.pdf)

- RFS H1 2025 de Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/media/1qalizw1/r%C3%A9sultats-2025-q2_fr.pdf)

- RFI Q3 2025 de Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/media/v2ll1mu4/press-release_2025-q3_fr.pdf)

- Les communiqués de presse suivants d'Aedifica (publiés après la publication du RFI Q3 2025 d'Aedifica (https://aedifica.eu/fr/communiques-de-presse/)) :

    - Communiqué de presse du 19 novembre 2025 : « Aedifica investit 21 millions € dans le développement de 4 maisons de repos en Finlande » ;

    - Communiqué de presse du 5 janvier 2026 : « Aedifica investit près de 110 millions d'euros dans six établissements de soins à travers l'Europe » ;

    - Communiqué de presse du 21 janvier 2026 : « Aedifica obtient l'accord de l'Autorité belge de la Concurrence » ;

- Les communiqués de presse suivants de Cofinimmo (publiés après la publication du RFI Q3 2025 de Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/actualites-media/communiques-de-presse/) :

    - Communiqué de presse du 27 octobre 2025 : « Mise à jour supplémentaire à propos de l'avancement auprès de l'Autorité belge de la Concurrence concernant le regroupement proposé entre Aedifica et Cofinimmo » ;

- Communiqué de presse du 13 novembre 2025 : « Cofinimmo fait l'acquisition de trois projets de développement en Finlande » ;

- Communiqué de presse du 18 décembre 2025 : « fait l'acquisition de nouveaux projets de développement en Finlande » ;

- Communiqué de presse du 21 janvier 2026 : « Aedifica obtient l'autorisation de l'Autorité belge de la Concurrence » ;

- le Document d'Exemption (https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/) ;

- Les présentations retail investor publiées sur le site web d'Aedifica le 27 mai 2025 (encore sur la base du rapport d'échange initial de 1,16) et le 3 juin 2025 (sur la base du rapport d'échange, à savoir 1,185) (https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/) ;

- La présentation aux investisseurs publiée sur le site web d'Aedifica le 1er mai 2025 (toujours sur la base du rapport d'échange initial de 1,16) (https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/).

5 INFORMATIONS SUR L'OFFRANT

5.1 Identification

Nom	Aedifica SA
Forme juridique :	Société immobilière réglementée publique (et donc soumise à la législation SIR) sous la forme d'une société anonyme
Date de création :	7 novembre 2005 à Bruxelles, Belgique, selon le droit belge
Siège social :	Rue Belliard 40 (boîte 11), 1040 Bruxelles (Belgique)
Banque-Carrefour des Entreprises :	0877.248.501
LEI (*legal entity identifier*) :	529900DTKNXL0AXQFN28
Durée :	Indéterminée
Cotation en bourse des actions :	Marchés réglementés d' Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam sous le code ISIN BE0003851681
Exercice comptable :	Du 1er janvier au 31 décembre
Date de l'assemblée générale ordinaire :	Deuxième mardi du mois de mai
Commissaire :	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV/SRL, représenté par Christophe Boschmans, réviseur d'entreprises
Numéro de téléphone :	+32 2 627 08 94
Site web[63] **:**	https://aedifica.eu/

5.2 Objet et interdictions

L'objet d'Aedifica, tel qu'énoncé à l'article 3 de ses statuts, est le suivant :

« *La Société a pour objet exclusif de :*

1) *mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d' utilisateurs ; et*
2) *dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers au sens de la Loi.*

   Par « biens immobiliers », on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR.

3) *conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement*

[63] Les informations figurant sur le site web d'Aedifica ne font pas partie du présent Prospectus, sauf si elles y sont intégrées par référence.

ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :

contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;

contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;

contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou

contrats -pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :

(i) la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et

(ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation ainsi que le risque de construction, ou

4) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :

(i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la réparation ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustible fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

(ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

(iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non , en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou

(iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

À titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la l réglementation SIR, pour autant que celles-ci soient négociables sur un marché réglementé. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. Elle peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La Société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant

exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société au sens de la réglementation SIR, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La Société peut également procéder à toutes les opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-dessus, et accomplir tous actes qui se rapportent à l'immobilier tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la location meublée, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire, pour autant que ces actes soient autorisés par la réglementation SIR et, en général, toute les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social. »

En vertu de l'article 39 de la Loi SIR, il est interdit à Aedifica et à ses sociétés du périmètre :

- d'agir en tant que promoteur immobilier au sens de la législation sur les SIR, à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- de participer à une association pour l'admission ou la garantie fixe ;
- de prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ;
- d'acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui a été déclarée en faillite, a conclu un accord à l'amiable avec ses créanciers, fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire, a obtenu un sursis de paiement ou fait l'objet d'une mesure similaire à l'étranger ;
- de conclure des accords contractuels ou prévoir des clauses statutaires concernant les sociétés du périmètre qui porteraient atteinte au pouvoir total qui lui revient en vertu de la loi applicable en fonction d'une participation de 25 % plus une action.

5.3 Structure du capital et de l'actionnariat de l'Offrant

5.3.1 Généralités

À la date du présent Prospectus, le capital d'Aedifica s'élève à EUR 1.254.742.260,03, représenté par 47.550.119 actions sans valeur nominale, entièrement souscrites et libérées. Chaque action donne droit à une voix à l'assemblée générale des actionnaires, il n'y a pas d'actions privilégiées. Les actions sont négociées sur les marchés réglementés d' Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam.

Aedifica a publié les déclarations de transparence de ses actionnaires conformément à la Loi en matière de Transparence. À la date du Prospectus, et sur la base des notifications de transparence reçues par Aedifica, la structure de l'actionnariat d'Aedifica se présente comme suit :

Actionnaire	Nombre de droits de vote	Date de la notification	% du nombre total de droits de vote[64]
BlackRock, Inc.	2.898.041	9 janvier 2026	6,11%
Goldman Sachs Group	2.554.740	4 novembre 2025	5,37%
Autres actionnaires	42.097.338		88,52%
Total	47.550.119		**100%**

À la date du présent Prospectus, Aedifica n'a pas émis, en circulation ou offert, de titres avec droit de vote, de titres donnant accès à un droit de vote, de warrants ou d'obligations convertibles autres que les Actions existantes.

5.3.2 Droits attachés aux actions de l'Offrant

5.3.2.1 Forme et transfert des actions

Conformément à l'article 7 des statuts d'Aedifica, les actions d'Aedifica sont :

> *« les actions sont nominatives ou dématérialisées, au choix de l'actionnaire. L'actionnaire peut, à tout moment, demander la conversion de ses actions nominatives en actions dématérialisées ou inversement.*
>
> *Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou détenteur auprès d'un teneur de compte agrée ou d'un organisme de liquidation.*
>
> *Il est tenu au siège de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant sous la forme électronique*. »

Toutes les actions émises par Aedifica sont entièrement souscrites et libérées et sont librement négociables sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam.

5.3.2.2 Le droit d'assister à l'assemblée générale des actionnaires et d'y voter

L'assemblée générale annuelle des actionnaires d'Aedifica se tient le deuxième mardi du mois de mai à 15 heures. L'assemblée générale peut en outre être convoquée chaque fois que les intérêts d'Aedifica l'exigent. Elle doit être convoquée à la demande d'actionnaires représentant au moins un dixième du capital, avec au moins la mention des points à l'ordre du jour proposés par les actionnaires concernés. L'assemblée générale est convoquée selon les formalités de convocation prévues par le CSA et les statuts d'Aedifica.

Dans tous les cas, sauf lorsque la loi en dispose autrement, l'assemblée statue à la majorité des voix exprimées.

Les actionnaires peuvent participer à l'assemblée générale des actionnaires d'Aedifica et exercer leur droit de vote lors de ces assemblées, pour autant que les conditions suivantes soient remplies (article 20 des statuts d'Aedifica) :

[64] Calculé sur la base du nombre d'actions en circulation d'Aedifica au moment de la notification de transparence, soit 47.550.119 actions (le même nombre d'actions Aedifica émises à la date du présent Prospectus).

« Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire, le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après la « date d'enregistrement »), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant prendre part à l'assemblée doivent communiquer à la Société, ou à toute personne qu'elle a désignée à cette fin, leur intention de participer à l'assemblée générale, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou de la manière spécifiquement indiquée dans la convocation à l'assemblée générale, ou le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée. Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur teneur de comptes agréé ou un organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement. Ils communiquent à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cette fin, cette attestation ainsi que leur volonté de participer à l'assemblée générale, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou de la manière spécifiquement indiquée dans la convocation à l'assemblée générale, ou le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

Dans les cas où la convocation le stipule expressément, les actionnaires ont le droit de participer à distance à une assemblée générale via un moyen de communication électronique mis à disposition par la Société. Ce moyen de communication électronique doit permettre à l'actionnaire de prendre connaissance des discussions au sein de l'assemblée de manière directe, simultanée et continue, et d'exercer les droits de vote sur tous les points sur lesquels l'assemblée est appelée à se prononcer. Si la convocation le stipule expressément, ce moyen de communication électronique permettra également à l'actionnaire de participer aux délibérations et d'exercer son droit de poser des questions. Si le droit de participer à une assemblée générale à distance est accordé, la convocation ou un document pouvant être consulté par l'actionnaire auquel se réfère la convocation (par exemple le site internet de la Société) détermine également de quelle(s) manière(s) la Société vérifiera et garantira la qualité d'actionnaire et l'identité de la personne qui souhaite participer à l'assemblée, ainsi que la manière dont elle déterminera qu'un actionnaire participe à l'assemblée générale et sera considéré comme présent. Afin de garantir la sécurité du moyen de communication électronique, la convocation (ou le document auquel elle se réfère) peut également imposer des conditions additionnelles. »

5.3.2.3 Dividendes

Toutes les actions participent de la même manière aux résultats financiers d'Aedifica et donnent droit aux dividendes distribués par Aedifica.

Conformément à l'article 11, §3 de la Loi SIR, Aedifica n'est pas tenue de constituer une réserve légale. En outre, conformément à l'AR SIR et à l'article 29 de ses statuts, Aedifica doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant au moins égal à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution, tel que déterminé

conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C de l'AR SIR ; et

- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement d'Aedifica, telle que visée à l'article 13 de l'AR SIR.

Sur proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale des actionnaires décide de l'affectation du solde.

Bien qu'Aedifica bénéficie du statut de SIRP, elle reste soumise à l'article 7:212 du CSA. Cet article stipule qu'un dividende ne peut être distribué que si, à la fin de l'exercice concerné, l'actif net ne tombe pas, à la suite d'une telle distribution, en dessous du montant du capital libéré, majoré de toutes les réserves qui ne peuvent être distribuées en vertu de la loi ou des statuts.

Conformément à l'article 7:213 du CSA et à l'article 30 des statuts d'Aedifica, le conseil d'administration d'Aedifica peut en outre décider, sous sa responsabilité, de distribuer des dividendes intérimaires.

Le droit de percevoir les dividendes versés, liés aux actions ordinaires, expire, en vertu du droit belge, cinq ans après la date de distribution ; à partir de cette date, la société n'est plus tenue de payer ces dividendes.

5.3.2.4 Liquidation

L'actif net d'Aedifica sera utilisé, après paiement des dettes et charges sociales, ainsi que des frais de liquidation ou après constitution d'une provision pour ces montants, pour rembourser le capital libéré. Tout solde sera réparti à parts égales entre toutes les actions d'Aedifica.

5.3.2.5 Le droit de préférence et le droit d' allocation irréductible

Conformément aux articles 7:188 et suivants du CSA, les actionnaires existants disposent, dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en numéraire, d'un droit de préférence sur les nouvelles actions émises dans ce cadre. Conformément à l'article 26, §1 de la Loi SIR et aux articles 6.3 et 6.4 de ses statuts, Aedifica peut toutefois exclure ou limiter le droit de préférence de ses actionnaires existants lors d'une augmentation de capital par apport en numéraire, à condition que ceux-ci se voient attribuer un droit d' allocation irréductible lors de l'attribution des nouvelles actions.

Ce droit d' allocation irréductible doit remplir les conditions suivantes :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;

2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;

3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période d'souscription publique ; et

4. la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice de l'application des articles 7:188 à 7:193 du CSA, ce qui précède ne s'applique pas (c'est-à-dire il n'est pas nécessaire d'accorder un droit d' allocation irréductible aux actionnaires existants si le droit de préférence est supprimé) en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire dans les conditions suivantes :

1. l'augmentation de capital est réalisée par la voie du capital autorisé ; et

2. le montant cumulé des augmentations de capital réalisées sur une période de 12 mois, conformément à l'article 26, §1, troisième alinéa, de la Loi SIR, ne dépasse pas 10 % du montant du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

Sans préjudice de l'application des articles 7:190 à 7:194 du CSA, les règles précédentes ne s'appliquent pas (c'est-à-dire qu'il n'est pas obligatoire d'accorder un droit d' allocation irréductible aux actionnaires existants si le droit de préférence est supprimé, c.q., de respecter la règle des 10 %) en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, en complément d'un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, dans la mesure où celui-ci est effectivement mis à la disposition de tous les actionnaires (et dans la mesure où il y a de la marge dans le capital autorisé si le dividende optionnel est distribué en application du capital autorisé).

En outre, conformément aux articles 7:188 à 7:193 du CSA et à la Loi SIR, les actionnaires d'Aedifica ne bénéficient d'aucun droit de préférence ni d'aucun droit d'allocation irréductible en cas d'augmentation de capital par apport en nature. Dans tous les cas, les règles de l'article 26, §2 et §3 de la Loi SIR doivent être respectées.

L'exercice des droits de préférence légaux ou des droits d'allocation irréductibles par certains actionnaires qui ne sont pas résidents belges peut être limité par la législation applicable, les pratiques ou d'autres considérations, et ces actionnaires peuvent ne pas être autorisés à exercer ces droits.

5.3.2.6 Acquisition et cession de titres propres

Aedifica peut acquérir, accepter en gage ou céder ses propres actions conformément au CSA et à l'article 6.2 de ses statuts. Ces transactions doivent être déclarées à la FSMA. À la date du présent Prospectus, Aedifica détient 8.067 actions propres.

Conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024, telle que prévue à l'article 6.2 des statuts d'Aedifica (tel que cité ci-dessous), le conseil d'administration d'Aedifica est expressément autorisé, pour une période de cinq ans à compter du 12 août 2024 (c'est-à-dire la publication de la décision d'autorisation dans les Annexes au Moniteur belge) :

> « […] *acquérir et prendre en gage des actions de la Société et des certificats s'y rapportant, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 75 % de la moyenne du cours des trente derniers jours de la cotation de l'action précédant la date de la transaction, ni supérieur à 125 % de la moyenne du cours de bourse des trente derniers jours de la cotation de l'action précédant la date de la transaction, sans que la Société ne puisse, en vertu de ce pouvoir, détenir ou prendre en gage des actions de la Société ou des certificats s'y rapportant représentant plus de 10 % du nombre total des actions.*
>
> *Pour autant que de besoin, le conseil d'administration est en outre expressément autorisé à aliéner des actions propres de la Société et des certificats s'y rapportant aux membres du personnel. Le conseil d'administration est également expressément autorisé à aliéner des actions propres de la Société et des certificats s'y rapportant à une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société ou de ses filiales.*
>
> *Les pouvoirs visés aux paragraphes 2 et 3 s'appliquent au conseil d'administration de la Société, aux filiales directes et indirectes de la Société, et à tout tiers agissant en son propre nom mais pour le compte de ces sociétés*. »

5.3.2.7 Émission de nouvelles actions – capital autorisé

L'émission de nouvelles actions Aedifica peut avoir lieu en vertu d'une décision (i) de l'assemblée générale des actionnaires délibérant dans les conditions requises pour la modification des statuts ou (ii) du conseil d'administration, dans les limites du capital autorisé, qui a été autorisé à cet effet par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 14 mai 2024 pour une période renouvelable de deux ans à compter du 12 août 2024 (c'est-à-dire la publication de la décision d'autorisation dans les Annexes au Moniteur belge) et selon les modalités prévues à l'article 6.4 des statuts d'Aedifica (tel que cité ci-dessous) :

> *« Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital , aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de :*
>
> *1) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,*
>
> *2) 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur , pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, et*
>
> *3) 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur , pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital, étant entendu que le capital dans le cadre du capital autorisé ne peut jamais être augmenté d'un montant supérieur à celui du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui a approuvé l'autorisation (en d'autres termes, que la somme des augmentations de capital dans le cadre des autorisations proposées ne peut pas dépasser le montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui a approuvé l'autorisation). Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de deux ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024 aux annexes du Moniteur belge.*
>
> *Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux.*
>
> *Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être souscrites en numéraire, en nature ou par apport mixte, ou par incorporation des réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission, ainsi que tous les éléments des capitaux propres des comptes annuels IFRS statutaires de la Société (établis en application de la réglementation SIR applicable) susceptibles d'être convertis en capital, avec ou sans création de nouveaux titres. Ces augmentations de capital pourront aussi être réalisées par l'émission d'obligations convertibles, de droits de souscription ou d'obligations remboursables en actions ou d'autres titres, qui peuvent donner lieu à la création des mêmes titres.*
>
> *Toute prime d'émission sera portée à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. Le conseil d'administration est libre de décider de placer toute primes d'émission , éventuellement après déduction d'un montant maximal égal aux frais*

de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, sur un compte indisponible, qui constituera au même titre que le capital une garantie pour les tiers, et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou supprimé autrement que par une décision de l'assemblée générale prise selon les modalités requises pour une modification des statuts, sà l'exception de la conversion en capital.

En cas d'augmentation de capital accompagnée d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.

Le conseil d'administration est habilité à supprimer ou limiter le droit de préférence des actionnaires, en ce compris en faveur de personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d' allocation irréductible répond aux conditions fixées par la réglementation SIR et l'article 6.3. (a) des statuts. Il ne doit en tout cas pas être accordé dans les cas d'apport en numéraire décrits à l'article 6.3. (a) paragraphes 2 et 3 des statuts. Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR et aux conditions prévues à l'article 6.3 (b) des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Le conseil d'administration est habilité à faire constater authentiquement les modifications des statuts qui en résultent. »

5.3.3 Approbation de l'Offre d'Échange

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Aedifica a pris les décisions suivantes le 11 juillet 2025 concernant l'Offre d'Échange :

1. ***Prise de connaissance et discussion des rapports conformément aux articles 7:179 io 7:197 CSA et à l'article 26 de la Loi SIR***

Prise de connaissance et discussion :

*(i) du rapport du conseil d'administration de la Société relatif à l'augmentation de capital proposée par apport en nature visée au point 2 de l'ordre du jour, dans lequel le conseil d'administration, conformément aux articles 7:179, §1er, alinéa 1er, en liaison avec 7:197, §1er, alinéa 1er, du Code des Sociétés et des Associations (le « **CSA** »), justifie la raison pour laquelle l'apport est dans l'intérêt de la Société, décrit chaque apport en nature, motive l'évaluation de chaque apport , indique la rémunération prévue en contrepartie de l'apport, justifie le prix d'émission et décrit les conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits de participation des actionnaires existants, ainsi que, conformément à l'article 26, §2, de la loi du 12 mai 2014 relative aux société immobilières réglementées (la « **Loi SIR** »), mentionne l'identité des apporteurs et les effets de l'apport proposé sur la situation des actionnaires existants, en particulier en ce qui concerne leur part dans les bénéfices, dans la valeur nette par action et dans le capital, ainsi que l'impact sur les droits de vote (le « **Rapport du Conseil d'Administration** »). Le rapport du Conseil d'Administration a été approuvé par la FSMA ; et*

(ii) du rapport du commissaire relatif à l'augmentation de capital proposée par apport en nature visée au point 2 de l'ordre du jour, dans lequel le commissaire, conformément aux articles 7:179, §1er, alinéa 2, en liaison avec 7:197, §1er, alinéa 2 du CSA, évalue si

*les données financières et comptables figurant dans le Rapport du Conseil d'Administration sont fidèles à tous égards importants et suffisantes pour éclairer son lecteur, et dans lequel il examine l'évaluation appliquée par le conseil d'administration dans son rapport ainsi que les méthodes d'évaluation utilisées , et indique si les évaluations auxquelles le conduisent, au moins, résultant des méthodes appliquées correspondent au moins au nombre, et à la valeur nominale et, le cas échéant, à la prime d'émission des actions à émettre en contrepartie de l'apport (le « **Rapport du Commissaire** »).*

Étant donné qu'il s'agit d'une simple prise de connaissance, aucune décision n'a été prise.

2. Dans le cadre de l'Offre Publique d'Échange volontaire et conditionnelle, décision d'augmenter le capital par apport en nature des actions de la société Cofinimmo SA

*Afin de réaliser l'Offre d'Échange, l'assemblée générale a décidé d'augmenter le capital d'Aedifica par apport en nature d'Actions Cofinimmo (l'« **Augmentation de Capital** »), selon les modalités suivantes :*

*(i) Les Actions Nouvelles seront offertes à la souscription publique contre apport en nature d'Actions Cofinimmo, selon le Rapport d'Échange selon lequel 1 Action Cofinimmo (avec coupon n° 41 et suivants attaché) donne droit à 1,185 Action Nouvelles de la Société (le « **Rapport d'Échange** »).*

(ii) Le nombre maximal d'Actions Nouvelles pouvant être émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital est de 45.144.018, correspondant au nombre total d'Actions Cofinimmo émises (38.096.217) multiplié par le Rapport d'Échange, arrondi à l'unité supérieure.

*(iii) Le Prix d'Émission des Actions Nouvelles est fixé à EUR 73,96 (arrondi à deux décimales pour des raisons de lisibilité), tel que décrit dans le Rapport du Conseil d'Administration, mentionné au point 1(i) (le « **Prix d'Emission** »).*

(iv) Compte tenu du nombre maximal d'Actions Nouvelles pouvant être émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital (tel qu'approuvé dans la décision 2(ii)) et du Prix d'Émission (approuvé dans la décision 2(iii)), le prix d'émission maximal total des actions à émettre dans le cadre de l'Augmentation de capital s'élève à EUR 3.338.746.885,52 , où :

a. le montant (total) de l'Augmentation de Capital (hors prime d'émission) correspond au nombre effectif d'Actions Nouvelles à émettre multiplié par la valeur nominale arrondie des actions existantes (c'est-à-dire, pour des raisons de lisibilité, arrondi, 26,39 EUR par action), le résultat de ce calcul étant ensuite arrondi au centime d'euro supérieur ; et

b. en conséquence, le montant maximal de l'Augmentation de Capital (hors prime d'émission) s'élèvera à 1.191.250 587,04 EUR .

(v) La valeur représentative du capital de toutes les actions (nouvelles et existantes à ce moment-là) de la Société lors de l'émission des Actions Nouvelles sera uniformisée.

(vi) La différence entre la valeur nominale et le Prix d'Emission (tel que déterminé et décrit plus en détail dans les décisions 2(iii) et 2(iv)) des Actions Nouvelles à émettre dans le

cadre de l'Augmentation de Capital, sera enregistrée comme prime d'émission disponible sur un ou plusieurs comptes séparés « Primes d'émission disponibles », sous les capitaux propres au passif du bilan de la Société.

(vii) Les Actions Nouvelles à émettre par la Société dans le cadre de l'Augmentation de Capital par apport en nature seront des actions ordinaires ayant les mêmes droits que les actions existantes, participeront aux résultats de la Société à partir du 1er janvier 2025 et seront émises avec le coupon n° 36 et suivants attachés.

(viii) La Société demandera l'admission à la négociation des Actions Nouvelles à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital (sous condition suspensive de l'adoption de l'Augmentation de Capital et, le cas échéant, en une ou plusieurs fois conformément à ce qui a été approuvé dans la décision 2(x)) sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam .

*(ix) Toute Fraction d'Actions Nouvelles qui devrait être livrée à titre de rémunération sur la base du Rapport d'Échange à un Actionnaire Cofinimmo particulier (c'est-à-dire, un détenteur d'Actions Cofinimmo qui, en échange de ses Actions Cofinimmo, devrait recevoir un nombre d'Actions Nouvelles qui ne constitue pas uniquement un nombre entier et comprend donc en partie une fraction d'une Action Nouvelle) qui, lors de l'Offre d'Échange (initiale) ou d'éventuelles réouvertures volontaires et/ou obligatoires de l'Offre d'Échange (y compris à la suite d'une ou de plusieurs Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires), ne seront pas livrées en tant que telles à l'Actionnaire Cofinimmo concerné, mais seront, conjointement avec les Actions Nouvelles qui auraient été dues aux US Non-QIBs à la suite de leur apport d'Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange, seront offerts et vendus par des banques à désigner par la Société par le biais d'une vente via le carnet d'ordres centralisé d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam pendant les jours de bourse (un « **Dribbling Out** ») aussitôt que raisonnablement possible à compter de la date de paiement pour chaque période d'acceptation de l'Offre d'Échange, et à la suite de quoi les Actionnaires Cofinimmo qui auraient autrement reçu des Fractions d'Actions Nouvelles, ainsi que les US Non-QIBs qui auraient autrement reçu des Actions Nouvelles, recevront une part proportionnelle du produit net en espèces de telles ventes, déduction faite des frais et charges applicables. Alternativement, si le volume des Actions Nouvelles est trop important pour un Dribbling Out, celui-ci sera effectué par le biais de transactions de placement privé en dehors des États-Unis au moyen d'un processus de vente centralisé (un « **Vendor Placement** »), en une ou plusieurs fois, dès que raisonnablement possible à compter de la date de paiement pour chaque période d'acceptation de l'Offre d'Échange. Les Actionnaires de Cofinimmo qui apporteront leurs Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange, mais qui ne peuvent pas recevoir d'Actions Nouvelles (c'est-à-dire les US Non-QIBs) ou n'ont droit qu'à des Fractions d'Actions Nouvelles, désigneront la Société c.q. les banques désignées par la Société comme leur représentant conformément aux conditions du formulaire d'acceptation par lequel ils confirment l'apport de leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange, afin que la Société puisse vendre, au nom et pour le compte de chacun de ces Actionnaires Cofinimmo, ses (éventuelles Fractions d') Actions Nouvelles par le biais d'un Dribbling Out c.q. d'un Vendor Placement.*

(x) Étant donné que les Actionnaires Cofinimmo ont la liberté de choisir, dans le cadre de l'Offre d'Échange et de toute Réouverture Volontaire et/ou Obligatoire, de participer ou non à l'Offre d'Échange ou à toute Réouverture Volontaire et/ou Obligatoire et d'apporter ou non leurs Actions Cofinimmo en nature à la Société, il n'est pas possible d'estimer le nombre exact d'Actions Nouvelles qui seront émises ni le montant (total) exact de

l'Augmentation de Capital (hors prime d'émission). Il a donc été décidé que, dans l'hypothèse où l'émission ne serait pas entièrement souscrite, la Société se réserve le droit (en application de l'article 7:181 du CSA) de n'augmenter le capital que du montant correspondant à la valeur nominale des souscriptions effectivement placées (c-à-d. la valeur nominale des Actions Nouvelles effectivement émises), et de déterminer et réaliser l'Augmentation de Capital, en tout ou en partie, conformément à l'article 7:186 du CSA, en fonction du nombre d'Actionnaires Cofinimmo ayant adhéré à l' Offre d'Échange (initiale) ou à toute Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires.

Cette décision d'augmentation de capital a été prise sous la condition suspensive :

i. l'obtention de toutes les autorisations requises de la part de toute autorité publique compétente ; et

ii. la réalisation ou la renonciation aux conditions suspensives auxquelles l'Offre d'Échange elle-même est soumise, telles qu'exposées dans le Rapport du Conseil d'Administration auquel il est fait référence au point 1(i) et, plus généralement, le réussite de l'Offre d'Échange.

3. Pouvoirs relatifs à l'augmentation de capital

L'assemblée générale a décidé d'octroyer tous pouvoirs à deux administrateurs de la Société, actuels ou futurs, agissant conjointement et avec droit de substitution, afin d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'exécution, dans tous ses aspects, des décisions visées au point 2, y compris le pouvoir de les adapter ou de les compléter sans pouvoir y déroger, parmi lesquels :

(i) la constatation, ou la renonciation, de la réalisation de la condition suspensive de la décision d'Augmentation de Capital par apport en nature telle qu'approuvée dans les décisions visées au point 2 ;

(ii) faire constater par acte authentique et exécuter, en une ou plusieurs fois, conformément à l'article 7:186 de la CSA, le résultat de l'Offre d'Échange, le nombre d'Actions Nouvelles à émettre, leur libération, la constatation y afférente de l'Augmentation de Capital ainsi que les modifications des statuts qui en découlent, en fonction du nombre d'Actionnaires Cofinimmo ayant apporté leurs Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange (initiale) ou dans le cadre de toute(s) Réouverture(s) Volontaire(s) et/ou Obligatoire(s);

(iii) approuver et faire publier la ou les demandes d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur les marchés réglementés d' Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam, ainsi que tous les communiqués de presse et autres documents relatifs à l'Augmentation de Capital ;

(iv) f déterminer et/ou ajuster toute autre modalité de l'Offre d'Échange qui ne doit pas légalement être déterminée par l'assemblée générale.

4. Modification des statuts

L'assemblée générale a décidé, sous condition suspensive que l'Augmentation de Capital, telle qu'approuvée dans les décisions sous le point 2, soit réalisée en une ou plusieurs fois (conformément à l'article 7:186 du CSA), de modifier les statuts de la Société comme suit, tant dans la version néerlandophone que dans la version francophone :

À l'article 6 – Capital, remplacement du texte actuel des première et deuxième phrases de l'article 6.1 – Capital souscrit et libéré, par le texte suivant :

Dans la version néerlandaise :

« Het kapitaal is vastgesteld op [AAN TE VULLEN] euro en [AAN TE VULLEN] eurocent (€ [AAN TE VULLEN]). Het is vertegenwoordigd door [AAN TE VULLEN] ([AAN TE VULLEN]) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die ieder één/[AAN TE VULLEN]ste ([AAN TE VULLEN]) van het kapitaal vertegenwoordigen. »

Dans la version française :

« Le capital est fixé à [À COMPLÉTER] euros et [À COMPLÉTER] centimes d'euro (€ [À COMPLÉTER]) représenté par [À COMPLÉTER] ([À COMPLÉTER]) actions sans désignation de valeur nominale représentant chacune un/[À COMPLÉTER]ième ([À COMPLÉTER]) du capital. »

Les montants indiqués comme « [À COMPLÉTER] » seront déterminés par le conseil d'administration de la Société au moment de la constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital , le cas échéant dans le cadre de la réalisation en une ou plusieurs fois de l'Augmentation de Capital en fonction des résultats de l'Offre d'Échange initiale et/ou de la (des) Réouverture(s) Volontaire(s) et/ou Obligatoire(s).

5. Pouvoirs

L'assemblée générale a décidé d'accorder tous pouvoirs à deux administrateurs de la Société, actuels ou futurs, agissant conjointement et avec droit de substitution, afin d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'exécution, dans tous ses aspects, des décisions prises aux points 2, 3 et 4.

L'assemblée générale a décidé de conférer tous pouvoirs à Maître Catherine Gillardin, notaire, pour le dépôt et la publication du présent document, la coordination des statuts à la suite des décisions prises ainsi que l'accomplissement de toutes les formalités à effectuer dans le cadre des décisions prises, avec possibilité de délégation.

5.4 Structure organisationnelle

À la date du présent Prospectus, Aedifica possède des sociétés du périmètre dans huit pays différents : la Belgique, le Luxembourg, l'Allemagne, les Pays-Bas, le Royaume-Uni (y compris les territoires de la Couronne britannique de Jersey et de l'île de Man), la Finlande, l'Irlande et l'Espagne.

Les biens immobiliers situés dans un pays donné sont toujours détenus par une société du périmètre d'Aedifica dans ce pays, à l'exception (i) de certains biens immobiliers situés en Allemagne qui sont détenus non seulement par les sociétés allemandes du périmètre, mais aussi en partie par Aedifica et les sociétés luxembourgeoises du périmètre d'Aedifica et (ii) les biens immobiliers situés sur l'île de Man qui sont détenus par une société du périmètre à Jersey. L'organigramme joint en Annexe 3 au présent Prospectus présente le périmètre du groupe Aedifica et sa participation dans chacune de ses sociétés du périmètre.

5.5 Activités

5.5.1 Aperçu

5.5.1.1 Objet et restrictions

Pour l'objet d'Aedifica et les interdictions imposées par la Loi SIR, veuillez-vous reporter à la section 5.2 du présent Prospectus.

5.5.1.2 Stratégie (immobilière)

S'appuyant sur les tendances démographiques et ses partenariats à long terme avec des exploitants, Aedifica se concentre sur la constitution d'un portefeuille immobilier européen de haute qualité dans le secteur des soins de santé et sur l'acquisition d'une connaissance approfondie des besoins en matière de soins et de logement d'une population vieillissante.

En tant qu'investisseur et promoteur (pour son propre portefeuille), Aedifica est spécialisée dans l'immobilier innovant et durable qui répond aux besoins des prestataires de soins et de leurs clients dans toute l'Europe, avec un accent particulier sur le logement des personnes âgées nécessitant des soins importants. Aedifica n'investit pas simplement dans l'immobilier, elle souhaite créer de la valeur ajoutée pour toutes les parties prenantes. Ainsi, grâce à ses solutions immobilières sur mesure, Aedifica s'efforce d'améliorer la qualité de vie des utilisateurs et de réduire leur impact sur l'environnement, de contribuer au succès de ses locataires et, grâce aux revenus locatifs de son portefeuille, d'assurer un rendement stable aux investisseurs.

Aedifica souhaite offrir à ses actionnaires un investissement immobilier fiable avec un rendement attractif, basé sur la stratégie fructueuse qu'elle a développée au cours des 20 dernières années. Cette stratégie comprend un portefeuille diversifié et de qualité qui génère des revenus locatifs récurrents et indexés, en combinaison avec des partenaires de premier plan à long terme, une équipe expérimentée et un état d'esprit axé sur la collaboration.

Grâce à sa stratégie fructueuse et à son expertise, Aedifica a constitué un portefeuille immobilier d'environ 615 sites répartis en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande et en Espagne. Au 30 septembre 2025, le portefeuille immobilier d'Aedifica représentait une valeur de plus de 6,2 milliards d'EUR, soit une croissance annuelle moyenne d'environ 20%.

Aedifica est cotée depuis 2006 sur le marché réglementé d' Euronext Brussels et depuis 2019 sur le marché réglementé d'Euronext Amsterdam sous les codes : « AED » et code ISIN BE0003851681 (Euronext) ; « AED:BB » (Bloomberg) ; et « AOO.BR » (Reuters). Depuis 2020, Aedifica fait partie du BEL-20, l'indice de référence d' Euronext Brussels. De plus, depuis 2023, Aedifica fait partie du BEL ESG, l'indice qui suit les entreprises les plus performantes en matière de critères ESG. Aedifica est également incluse dans les indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR. La capitalisation boursière s'élevait à environ 3,53 milliards d'EUR au 26 janvier 2026.

5.5.2 Activités

Les activités d'Aedifica reposent sur les quatre piliers suivants.

5.5.2.1 Acquisition et développement

Les développements immobiliers durables d'Aedifica sont réalisés par sa propre équipe locale en Finlande ou par le biais de partenariats avec des promoteurs et des exploitants spécialisés dans d'autres pays. Grâce à son développement interne, Aedifica peut répondre avec souplesse aux besoins de ses locataires et de leurs clients en proposant des concepts immobiliers sur mesure avec de multiples services (de soins). Pour chaque acquisition et chaque développement, Aedifica vise à créer de la valeur ajoutée, sans perdre de vue les normes ESG.

5.5.2.2 Diversification

En combinant différents types de bâtiments au sein de son portefeuille et en intégrant même plusieurs types de soins au sein d'un même campus (voir également la section 5.5.3 du présent Prospectus), Aedifica peut répondre avec souplesse aux besoins changeants de la société. En outre, son

portefeuille présente une diversification géographique suffisante : au 30 septembre 2025, le portefeuille immobilier d'Aedifica comprenait 615 sites répartis en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande et en Espagne, ce qui évite une dépendance excessive à l'égard d'un concept de soins ou d'un système de sécurité sociale spécifique et garantit un portefeuille de locataires plus large. Cela se traduit par des flux de revenus diversifiés et réduit les risques liés à un exploitant spécifique.

5.5.2.3 Améliorer

Aedifica s'engage à réduire à zéro les émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble de son portefeuille d'ici 2050. En collaboration avec ses locataires, Aedifica s'efforce d'améliorer ses bâtiments existants afin de minimiser l'empreinte écologique et les risques environnementaux, tout en limitant les coûts pour ses exploitants. Outre les améliorations écologiques, Aedifica optimise également le confort interne afin d'améliorer la qualité de vie des utilisateurs de ses bâtiments, rendant ainsi son portefeuille pérenne.

5.5.2.4 Renforcer

Il est essentiel de construire et de renforcer les relations avec ses exploitants et ses communautés afin de créer une valeur durable à long terme. Cela aide Aedifica à comprendre les besoins auxquels elle doit répondre afin de leur proposer des solutions immobilières sur mesure qui les aident à réussir, ce qui permet à Aedifica d'augmenter ses revenus et de créer de la valeur pour la société.

En prenant soin de ses employés, Aedifica les aide et les motive dans leur travail afin d'atteindre son objectif. Aedifica accorde une attention particulière à la santé et au bien-être de ses employés et de leurs familles, et investit dans le développement personnel de ses employés en leur proposant des formations. En offrant un lieu de travail sain et un package salarial attractif, Aedifica est en mesure d'attirer et de retenir les meilleurs talents du secteur.

5.5.3 Types de biens immobiliers

Le portefeuille immobilier d'Aedifica peut être divisé en plusieurs types de biens immobiliers :

5.5.3.1 Maisons de repos et de soins pour personnes âgées

Les résidences pour personnes âgées dépendantes sont le lieu de résidence permanent de personnes âgées qui y bénéficient en permanence de services collectifs dans le domaine ménager, d'une assistance dans la vie quotidienne et de soins infirmiers ou paramédicaux.

5.5.3.2 Logements pour seniors

Les logements pour seniors s'adressent aux personnes âgées qui souhaitent vivre de manière autonome tout en bénéficiant de soins et de services à la demande. Les bâtiments de soins se composent d'unités d'habitation individuelles où les personnes âgées vivent de manière autonome, avec des équipements communs pour les services auxquels elles peuvent faire appel de manière facultative.

5.5.3.3 Crèches

En Europe du Nord, Aedifica investit également dans des crèches, soit sous forme de centres autonomes, soit en combinaison avec d'autres établissements de soins ou scolaires. Ces crèches (« jardins d'enfants ») organisent l'accueil de jour des enfants âgés de 0 à 6 ans.

5.5.3.4 Établissements de soins aux personnes âgées à usage mixte

Les établissements de soins pour personnes âgées à usage mixte combinent dans un même bâtiment (ou dans plusieurs bâtiments sur un même site) des logements pour les personnes âgées nécessitant des soins importants et pour celles qui souhaitent vivre de manière autonome avec des soins et des services à la demande. En outre, Aedifica investit dans des campus de soins qui, outre les soins aux personnes âgées, offrent également d'autres fonctions de soins complémentaires, telles que des centres de soins de jour, des centres médicaux, des cabinets médicaux, des crèches, des logements pour personnes handicapées, etc.

5.5.3.5 Autres bâtiments de soins

Les autres bâtiments de soins du portefeuille d'Aedifica sont destinés à diverses activités de soins (certaines en combinaison avec des logements) et à divers groupes cibles qui (quel que soit leur âge) ont des besoins de soins importants ou spécifiques en raison d'un handicap, d'une maladie ou d'autres circonstances, comme les soins aux toxicomanes, l'accueil d'urgence des enfants, l'enseignement spécial, etc.

5.5.4 Portefeuille immobilier en chiffres

Pour un aperçu complet, actif par actif, du portefeuille immobilier d'Aedifica (au 31 décembre 2024), veuillez-vous reporter au chapitre 2 « Aperçu des investissements immobiliers » dans la partie « Informations complémentaires » du RFA 2024 d'Aedifica, complété par le chapitre 2 « Événements importants » du rapport semestriel 2025 d'Aedifica et au chapitre 2 « Événements importants » du rapport trimestriel 2025 d'Aedifica, inclus dans le présent Prospectus par référence.

5.5.4.1 Chiffres au 31 décembre 2024

À ce sujet, veuillez-vous reporter au chapitre 1 « Notre portefeuille » de la partie « Business Review » du rapport annuel 2024 d'Aedifica.

5.5.4.2 Chiffres au 30 juin 2025

À cet égard, veuillez-vous reporter à la section 4.1 « Portefeuille au 30 juin 2025 » et à la section 4.2 « Rendement brut par pays » du rapport semestriel 2025 d'Aedifica, intégré au présent Prospectus par référence.

5.5.4.3 Chiffres au 30 septembre 2025

À cet égard, il est renvoyé à la section 4.1 « Portefeuille au 30 septembre 2025 » et à la section 4.2 « Rendement brut par pays » du RFI Q3 2025 d'Aedifica, intégrés par référence dans le présent Prospectus.

5.6 Ressources humaines

Au 31 décembre 2024, le nombre total d'employés (ETP) (hors membres de la direction) d'Aedifica s'élevait, sur une base consolidée, à 123,4.

5.7 Litiges, arbitrages et interventions publiques

Le conseil d'administration d'Aedifica déclare qu'au cours des douze derniers mois, il n'y a eu aucune intervention gouvernementale, procédures judiciaires ou arbitrales (y compris celles qui, à la connaissance de l'émetteur, sont en cours ou susceptibles d'être engagées) susceptibles d'avoir ou

ayant eu récemment une incidence significative sur la situation financière ou la rentabilité d'Aedifica et/ou du groupe Aedifica.

5.8 Développements récents

Pour les développements récents concernant Aedifica qui ont eu lieu après le 30 septembre 2025 mais avant le 28 octobre 2025 (c'est-à-dire la publication du RFI Q3 2025 d'Aedifica), veuillez-vous référer au chapitre 2.2 « Investissements, livraisons et désinvestissements après le 30 septembre 2025 » du RFI Q3 2025 d'Aedifica, intégré dans le présent Prospectus par référence.

Pour les développements récents concernant Aedifica qui ont eu lieu à partir du 28 octobre 2025 mais avant la date du présent Prospectus, veuillez-vous référer aux documents et communiqués de presse suivants d'Aedifica, publiés sur son site web (https://aedifica.eu/fr/communiques-de-presse/) et incorporés dans le présent Prospectus par référence par référence à la section 4.10 du présent Prospectus.

5.9 Perspectives

Pour les perspectives supplémentaires d'Aedifica pour 2025, il est renvoyé à la section 2 « Perspectives pour 2025 » du chapitre « Financial Review » de la partie « Business Review » du RFA 2024 d'Aedifica, tel que révisé pour le dernier trimestre dans le chapitre 5 « Perspectives et dividende » du RFI Q3 2025 d'Aedifica, intégré par référence dans le présent Prospectus.

5.10 Structure de gouvernance

Aedifica a opté pour une structure de gouvernance moniste ou à un seul niveau, telle que prévue aux articles 7:85 et suivants du CSA.

Cela signifie qu'Aedifica est dirigée par un conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception des actes pour lesquels la loi attribue la compétence à l'assemblée générale, et est dirigée par un comité exécutif chargé par le conseil d'administration de la gestion quotidienne et du fonctionnement opérationnel de la société.

Afin d'accroître l'efficacité globale du conseil d'administration par la concentration, la supervision et le suivi de domaines importants, le conseil a créé trois comités spécialisés, composés principalement d'administrateurs indépendants possédant l'expertise requise pour être membres d'un tel comité : le comité d'audit et des risques, le comité de nomination et de rémunération et le comité d'investissement.

Conformément à la législation SIR et aux règles de gouvernance d'entreprise, Aedifica dispose également d'une fonction de contrôle indépendante, dont l'efficacité est assurée par des fonctions d'audit interne, de compliance et de gestion des risques.

Pour plus d'informations sur la structure de gouvernance d'Aedifica, veuillez-vous référer à la Charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica, disponible sur le site web de la société (https://aedifica.eu/fr/aedifica/gouvernance-dentreprise/).

Les personnes physiques mentionnées dans cette section ont élu domicile au siège social d'Aedifica pour l'exercice de leurs fonctions.

5.10.1 Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration d'Aedifica :

- Détermine la stratégie et la politique de la société ;
- Développe et assure un leadership entrepreneurial, responsable et éthique capable de mettre en œuvre la stratégie et les politiques dans un cadre permettant un contrôle et une gestion des risques efficaces ;
- Examine la qualité des informations fournies aux investisseurs et au public ;
- Détermine la gouvernance d'entreprise ;
- Veille à ce que des objectifs ESG soient développés au sein de la société et supervise leur mise en œuvre.

À la date du présent Prospectus, le conseil d'administration d'Aedifica est composé comme suit :

Nom	Fonction	Fin du mandat
Serge Wibaut	Président du conseil d'administration – Administrateur indépendant	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2027 (pour l'exercice 2026)
Stefaan Gielens	CEO – Administrateur délégué	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2027 (pour l'exercice 2026)
Sven Bogaerts	CLO/CM&AO – Administrateur exécutif	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2026 (pour l'exercice 2025)
Ingrid Daerden	CFO – Administrateur exécutif	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2026 (pour l'exercice 2025)
Katrien Kesteloot	Administratrice indépendante	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2027 (pour l'exercice 2026)
Rikke Lykke	Administratrice indépendante	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2028 (pour l'exercice 2027)
Elisabeth May-Roberti	Administratrice indépendante – Présidente du comité de nomination et de rémunération	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2027 (pour l'exercice 2026)
Luc Plasman	Administrateur indépendant – Président du comité d'investissement	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2026 (pour l'exercice 2025)
Raoul Thomassen	COO – Administrateur exécutif	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2028 (pour l'exercice 2027)
Charles-Antoine Van Aelst	CIO – Administrateur exécutif	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2026 (pour l'exercice

		2025)
Kari Pitkin	Administratrice indépendante	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2027 (pour l'exercice 2026)
Marleen Willekens	Administratrice indépendante – Présidente du comité d'audit et des risques	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2026 (pour l'exercice 2025)

Le curriculum vitae de chacun des administrateurs d'Aedifica peut être consulté sur le site web d'Aedifica (https://aedifica.eu/fr/aedifica/gouvernance-dentreprise/).

5.10.2 Comité exécutif

Conformément à l'article 16 des statuts d'Aedifica, le conseil d'administration a délégué au comité exécutif des pouvoirs décisionnels et de représentation spéciaux afin de lui permettre de remplir son rôle. Il s'agit notamment :

- Superviser la gestion quotidienne d'Aedifica, conformément aux valeurs, à la stratégie et aux lignes directrices définies par le conseil d'administration ;
- Proposer la stratégie au conseil d'administration (y compris l'ESG) et mettre en œuvre la stratégie approuvée par le conseil d'administration ;
- Organiser et gérer les fonctions de soutien ;
- Effectuer des recherches et prendre des décisions (dans le cadre des pouvoirs délégués) concernant les investissements et les désinvestissements, la gestion générale du portefeuille immobilier et les états financiers, et préparer tous les rapports opérationnels ; et
- Valider les propositions et les plans du comité de pilotage du développement durable.

Le comité exécutif est composé des personnes suivantes, qui sont également toutes des dirigeants effectifs au sens de la Loi SIR. Les membres du comité exécutif sont nommés par le conseil d'administration sur recommandation du comité de nomination et de rémunération. Les membres du comité exécutif sont également administrateurs exécutifs de la société.

À la date du présent Prospectus, le comité exécutif d'Aedifica est composé comme suit :

Nom	Fonction	Fonction/description	Début du mandat
Stefaan Gielens	CEO	• Suivi des activités générales du groupe Aedifica • Moteur de la stratégie et de l'internationalisation du groupe Aedifica • Administrateur exécutif, président du comité exécutif, membre du comité d'investissement et administrateur de plusieurs filiales d'Aedifica • Le mandat de CEO est à durée indéterminée	3 février 2006

Ingrid Daerden	CFO	• Responsable des activités financières du groupe Aedifica • Administrateur exécutif, membre du comité exécutif, Risk Manager et administrateur de plusieurs filiales d'Aedifica • Le mandat de CFO est à durée indéterminée	1er septembre 2018
Raoul Thomassen	COO	• Responsable de la gestion et du fonctionnement quotidien du groupe Aedifica • Administrateur exécutif, membre du comité exécutif et administrateur de plusieurs filiales d'Aedifica • Le mandat de COO est à durée indéterminée	1er mars 2021
Charles-Antoine Van Aelst	CIO	• Responsable des activités d'investissement du groupe Aedifica • Administrateur exécutif, membre du comité exécutif et administrateur de plusieurs filiales d'Aedifica • Le mandat de CIO est à durée indéterminée	1er octobre 2017
Sven Bogaerts	CLO/CM&AO	• Responsable du service juridique du groupe Aedifica et des fusions et acquisitions nationales et internationales • Administrateur exécutif, membre du comité exécutif et administrateur de plusieurs filiales d'Aedifica • Le mandat de CLO/CM&AO est à durée indéterminée	1er octobre 2017

5.10.3 Comités créés au sein du conseil d'administration

Le conseil d'administration d'Aedifica a créé trois comités spécialisés : le comité d'audit et des risques, le comité de nomination et de rémunération et le comité d'investissement. Ces comités ont pour mission d'assister et de conseiller le conseil d'administration dans leurs domaines respectifs. Ces comités n'ont pas de pouvoir décisionnel, mais constituent un organe consultatif et rendent compte au conseil d'administration, qui prend ensuite les décisions.

5.10.3.1 Comité d'audit et des risques

À la date du présent Prospectus, le comité d'audit et des risques d'Aedifica est composé comme suit :

Nom	Fonction

Marleen Willekens	Présidente – Administratrice indépendante
Katrien Kesteloot	Administratrice indépendante
Serge Wibaut	Président du conseil d'administration – Administrateur indépendant

Bien que le CEO et le CFO ne fassent pas partie du comité d'audit et des risques, ils assistent aux réunions.

Les tâches confiées au comité (également énumérées dans la Charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica, disponible sur son site web) sont les suivantes :

- De manière générale : assister le conseil d'administration dans l'exercice de ses responsabilités de surveillance à des fins de contrôle au sens large, y compris en assurant le contrôle interne de la société ;
- Dans l'exercice de ses fonctions, le comité d'audit et des risques a pour principales tâches :
    - surveiller le processus d'information financière ;
    - surveiller l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
    - superviser l'audit interne et son efficacité ;
    - superviser le contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, y compris la supervision des questions et recommandations du commissaire et des informations fournies aux actionnaires et au marché ;
    - superviser l'audit externe, y compris l'évaluation et le contrôle de l'indépendance du commissaire ;
    - rendre compte régulièrement au conseil d'administration de l'exercice de ses fonctions et, en tout état de cause, lorsque le conseil d'administration établit les comptes annuels, les comptes consolidés et les états financiers résumés destinés à être publiés.

Les administrateurs indépendants d'Aedifica répondent aux critères énoncés à l'article 7:87 du CSA et à l'article 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020. En outre, tous les membres du comité d'audit et des risques possèdent les compétences nécessaires en matière de comptabilité et d'audit, tant par leur niveau de formation que par leur expérience dans ce domaine.

5.10.3.2 Comité de nomination et de rémunération

À la date du présent Prospectus, le comité de nomination et de rémunération d'Aedifica est composé comme suit :

Nom	Fonction
Elisabeth May-Roberti	Président – Administratrice indépendante
Luc Plasman	Administrateur indépendant
Serge Wibaut	Président du conseil d'administration – Administrateur indépendant

Bien que M. Gielens (CEO) ne fasse pas partie de ce comité, il est invité à participer dans une certaine mesure à certaines réunions du comité, en fonction des sujets traités.

Les tâches confiées au comité (telles qu'énumérées dans la Charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica, disponible sur son site web) sont les suivantes :

- formuler des recommandations sur toutes les questions relatives à la composition du conseil d'administration et de ses comités ainsi que du comité exécutif ;
- aider à la sélection, à l'évaluation et à la nomination des membres du conseil d'administration et de ses comités, ainsi que du comité exécutif ;
- assister le président du conseil d'administration dans l'évaluation des performances du conseil d'administration, de ses comités et du comité exécutif ;
- élaborer la politique de rémunération et le rapport sur les rémunérations ;
- formuler des recommandations sur la rémunération des administrateurs et des membres du comité exécutif, y compris la rémunération variable et les incitants à long terme, liés ou non à des actions (sous forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers), et les indemnités de départ.

Le comité de nomination et de rémunération est composé exclusivement d'administrateurs indépendants, au sens de l'article 7:87 du CSA et de l'article 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, et dispose de l'expertise requise en matière de politique de rémunération.

5.10.3.3 Comité d'investissement

À la date du présent Prospectus, le comité d'investissement d'Aedifica est composé comme suit :

Nom	Fonction
Luc Plasman	Président – Administrateur indépendant
Serge Wibaut	Président du conseil d'administration – Administrateur indépendant
Stefaan Gielens	CEO – Administrateur exécutif
Kari Pitkin	Administratrice indépendante

Le Comité d'investissement conseille le Conseil d'administration sur les investissements et désinvestissements soumis par le Comité exécutif au Conseil d'administration, afin d'accélérer le processus décisionnel d'Aedifica concernant les dossiers d'investissement et de désinvestissement. De plus amples informations sur le fonctionnement du Comité d'investissement sont disponibles dans la Charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica, disponible sur son site web.

5.10.4 Contrôle interne et gestion des risques

Aedifica a mis en place un système performant de contrôle interne et de gestion des risques, comme l'exigent la législation SIR et les règles de gouvernance d'entreprise.

La mise en place de ce système de contrôle interne et de gestion des risques relève de la responsabilité du comité exécutif d'Aedifica. Le conseil d'administration est chargé d'identifier et d'évaluer les risques auxquels la société peut être confrontée, ainsi que de contrôler l'efficacité du contrôle interne. Conformément à la législation SIR, Aedifica a, à la date du présent Prospectus, désigné les responsables suivants :

- un compliance officer – M. Thomas Moerman, Group General Counsel ;

- un risk manager – Mme Ingrid Daerden, CFO, administrateur exécutif et membre du comité exécutif, assistée par M. Philippe Bracke (Groupe FP&A Senior Manager) ;
- un auditeur interne – la fonction d'audit interne est assurée par un consultant externe, BDO Risk Advisory Services (représenté par M. Wim Verbelen), sous la supervision et la responsabilité de Mme Katrien Kesteloot (administratrice indépendante).

5.11 Informations financières

Le RFA 2024 d'Aedifica, le RFI Q1 2025 d'Aedifica, le RFS H1 2025 d'Aedifica et le RFI Q3 2025 d'Aedifica ont été publiés et peuvent être consultés sur le site web d'Aedifica (https://aedifica.eu/fr/communiques-de-presse/).

Depuis la publication du RFI Q3 2025 d'Aedifica le 28 octobre 2025, aucun changement significatif n'est intervenu dans la situation commerciale et/ou financière d'Aedifica.

5.12 Personnes agissant de concert avec l'Offrant

Dans le cadre de l'Offre d'Échange, Aedifica agit seule, n'a conclu aucun accord de concertation et n'agit donc pas de concert avec d'autres personnes au sens de l'article 3, §1, 5° de la Loi sur les OPA et de l'article 1, §2, 5° de l'Arrêté sur les OPA.

Dès qu'Aedifica acquiert le contrôle de Cofinimmo, elle est réputée agir de concert avec Aedifica, et, lors de réouvertures volontaires et/ou obligatoires ultérieures, le nombre d'actions propres détenues par Cofinimmo pourra être pris en compte aux fins du calcul visant à déterminer si le seuil de 95 % est atteint pour pouvoir procéder à une offre de reprise.

5.13 Accords susceptibles d'avoir une incidence sur l'Offre d'Échange

Le 30 avril 2025, Aedifica a soumis au président du conseil d'administration de Cofinimmo une proposition d'offre publique d'achat volontaire conditionnelle de 100 % des Actions Cofinimmo par le biais d'une offre d'échange.

Le 1er mai 2025, Aedifica a ensuite informé par e-mail le président du conseil d'administration de Cofinimmo qu'elle annoncerait au marché, avant l'ouverture de la bourse le 2 mai 2025, une offre basée sur un rapport d'échange proposé de 1,16 Actions Nouvelles par Action Cofinimmo, chaque Action Cofinimmo étant évaluée à EUR 80,91.

Le même jour, conformément à l'article 8 de l'arrêté belge sur les offres publiques d'acquisition, Aedifica a publié un communiqué de presse dans lequel elle exprimait son intention d'acquérir toutes les Actions Cofinimmo par le biais d'une offre publique d'acquisition volontaire sur la base du rapport d'échange de 1,16.[65] En réponse, Cofinimmo a publié un bref communiqué de presse dans la soirée du 1er mai 2025, indiquant qu'elle évaluait la proposition d'Aedifica.[66]

À la suite de l'annonce de l'offre d'échange par Aedifica le 1er mai 2025, des articles ont été publiés dans la presse reflétant le sentiment positif du secteur immobilier belge à l'égard de l'offre d'échange et de la combinaison des deux entités.[67] Comme le montrent les communiqués de presse

[65] https://aedifica.eu/fr/download-alt/?pid=34456
[66] https://www.cofinimmo.com/media/crtbxww0/corporate-press-release-01-05-2025-fr.pdf
[67] Voir notamment : https://www.tijd.be/ondernemen/vastgoed/belgische-vastgoedsector-supportert-voor-huwelijk-aedifica-cofinimmo/10605535.html

du 2 mai 2025, publiés le lendemain de l'annonce de l'offre d'échange, la plupart des analystes ont également réagi positivement à l'offre d'échange et au ratio d'échange de 1,16x.[68]

Le 9 mai 2025, le conseil d'administration de Cofinimmo a publié une déclaration sur son site web dans laquelle il indiquait ne pas soutenir les conditions de l'offre d'échange telles qu'exposées dans le communiqué de presse d'Aedifica du 1er mai 2025. Le conseil estimait que le ratio d'échange de 1,16x proposé « *ne reflétait ni la qualité et la valeur du portefeuille de Cofinimmo, ni le profil de trésorerie du groupe Cofinimmo* ».[69]

Au cours des jours suivants, des discussions ont eu lieu entre Aedifica et Cofinimmo afin de tenter de parvenir à un accord, notamment sur le ratio d'échange et la gouvernance après l'offre. Toutefois, ces discussions n'ont pas abouti à une percée ni à une recommandation positive de l'offre d'échange par Cofinimmo à ce moment-là.

Le matin du 13 mai 2025, Cofinimmo a publié un communiqué de presse[70] dans lequel elle faisait référence aux discussions menées et indiquait qu'elle comprenait la logique stratégique d'une combinaison entre les deux sociétés et en reconnaissait les avantages potentiels, mais qu'elle estimait que le rapport d'échange de 1,16x proposé par Aedifica sous-évaluait Cofinimmo. Cofinimmo a proposé un rapport d'échange alternatif de 1,21 nouvelle action pour chaque action Cofinimmo comme acceptable et a de nouveau rejeté l'offre d'échange.

Dans la soirée du 13 mai 2025, à la suite de l'assemblée générale annuelle d'Aedifica qui s'est tenue le même jour, la presse a rapporté que la direction d'Aedifica avait réitéré lors de l'assemblée générale qu'elle maintenait l'offre d'échange avec un rapport d'échange de 1,16 Action Nouvelle pour une action Cofinimmo, qu'elle jugeait attractive pour les actionnaires des deux sociétés.[71]

Le lendemain, le 14 mai 2025, l'assemblée générale annuelle de Cofinimmo a eu lieu. Il ressort des communiqués de presse publiés par la suite que le CEO de Cofinimmo a réitéré lors de cette assemblée générale les positions exprimées dans le communiqué de presse de Cofinimmo du 13 mai 2025 (voir *supra*).

Entre le 23 mai 2025 et le 2 juin 2025, d'autres discussions ont eu lieu entre les deux parties. À la suite d'une modification du rapport d'échange de 1,16 à 1,185 et d'accords en matière de gouvernance, ces discussions ont abouti, le 2 juin 2025, à la signature de l'Accord de Transaction, dans lequel le conseil d'administration de Cofinimmo a confirmé à l'unanimité son soutien et sa recommandation en faveur de l'Offre d'Échange. Les principales dispositions de cet accord sont expliquées plus en détail à la section 7.2.7 du présent Prospectus.

Par un communiqué de presse conjoint du 3 juin 2025, (i) Aedifica a ajusté le rapport d'échange initial de 1,16 dans le cadre de l'Offre d'Échange au Rapport d'Échange de 1,185, et a annulé la convocation initiale de son assemblée générale extraordinaire des actionnaires prévue le 12 juin 2025, puis a convoqué une nouvelle assemblée générale extraordinaire le 11 juillet 2025 afin de soumettre l'Offre d'Échange avec un Rapport d'Échange de 1,185 à l'approbation de l'assemblée, et (ii) le conseil d'administration de Cofinimmo a exprimé son soutien à l'Offre d'Échange.[72]

Aedifica et Cofinimmo concluront un *« Relationship Agreement »* conformément au principe 8.7 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (le « **Relationship Agreement** ») préalablement à

---

[68] https://www.tijd.be/markten-live/nieuws/aandelen-brussel/analisten-positief-over-bod-aedifica-op-cofinimmo/10605284.html
[69] https://www.cofinimmo.com/media/zzbnabcv/2025-05-09_r%C3%A9action-dans-le-cadre-dune-offre-non-liante-fr.pdf
[70] https://www.cofinimmo.com/media/jhibuncw/corporate-press-release-13-05-2025-fr.pdf
[71] https://www.tijd.be/ondernemen/vastgoed/aedifica-ziet-geen-reden-om-zijn-bod-op-cofinimmo-te-verhogen/10606957.html
[72] https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/

l'aboutissement de l'Offre d'Échange, étant entendu que cet Relationship Agreement n'entrera en vigueur qu'à partir du moment où Aedifica a acquis le contrôle de Cofinimmo, afin de mettre en œuvre certaines mesures de protection en matière de gouvernance pour la période allant jusqu'à la finalisation de l'intégration juridique (en fonction de la structure alternative finale telle que décrite à la section 7.2.4.1 du présent Prospectus). Les principales dispositions du Relationship Agreement sont exposées plus en détail dans la section 7.2.7 du présent Prospectus.

5.14 Participations de l'Offrant dans la Société cible

Aedifica et ses Filiales ne détiennent aucune Action Cofinimmo à la date du présent Prospectus.

Ni Aedifica, ni les personnes agissant de concert avec elle (*quod non*) n'ont acquis ou ne se sont engagées à acquérir des Actions Cofinimmo contre paiement en espèces au cours des douze (12) mois précédant l'annonce de l'Offre d'Échange ou précédant la date du présent Prospectus.

5.15 Déclaration de l'Offrant en application de l'article 37 de la Loi SIR

L'article 37 de la Loi SIR stipule que les opérations envisagées par la SIRP ou l'une de ses sociétés du périmètre doivent être notifiées à la FSMA si certaines personnes, telles que celles visées à l'article 37 de la Loi SIR, agissent directement ou indirectement en tant que contrepartie à ces opérations ou en tirent un avantage patrimonial, et notamment les administrateurs d'une SIRP**.**

Étant donné que l'apport en nature dans le cadre de l'Offre d'Échange a été décidé par l'assemblée générale des actionnaires d'Aedifica le 11 juillet 2025, l'article 37 de la Loi SIR n'est pas applicable, conformément à l'exception prévue à l'article 38, 3° de la Loi SIR.

6 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ CIBLE

6.1 Identification

Nom :	Cofinimmo SA
Forme juridique :	Société immobilière réglementée publique (et donc soumise à la législation SIR) sous la forme d'une société anonyme
Date de création :	29 décembre 1983, Belgique, selon le droit belge
Siège social :	Boulevard de Tervuren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre (Belgique)
Banque-Carrefour des Entreprises :	0426.184.049
LEI (*identifiant d'entité juridique*) :	549300TM914CSF6KI389
Durée :	Indéterminée
Cotation en bourse des actions	Marché réglementé d' Euronext Brussels sous le code ISIN BE0003593044
Exercice comptable :	1er janvier – 31 décembre
Date de l'assemblée générale ordinaire :	deuxième mercredi du mois de mai
Commissaire :	KPMG Bedrijfsrevisoren BV, représenté par Jean-François Kupper, réviseur d'entreprises
Numéro de téléphone :	+32 2 373 60 66
Site web[73] **:**	https://www.cofinimmo.com/

6.2 Objet et interdictions

L'objet de Cofinimmo, tel qu'énoncé à l'article 3 de ses statuts, est le suivant :

« 3.1 La Société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs; et;

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à xi de la Loi SIR.

[73] Les informations figurant sur le site web de la Société cible ne font pas partie du présent Prospectus, sauf si elles y sont intégrées par référence.

Par « biens immobiliers », on entend :

i. *les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;*

ii. *les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de vingt-cinq pour cent (25 %) par la Société;*

iii. *les droits d'option sur des biens immobiliers ;*

iv. *les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, plus de vingt-cinq pour cent (25 %) du capital soit détenu, directement ou indirectement, par la Société ;*

v. *les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues;*

vi. *les parts de sicafi publiques et institutionnelles;*

vii. *les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;*

viii. *les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;*

ix. *les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's »);*

x. *les certificats immobiliers visés par la loi du 11 juillet 2018 ;*

xi. *les parts de FIIS.*

Les biens immobiliers visés à l'article 3.I., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) de la Loi SIR qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la réglementation européenne ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société. Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et désigner d'autres types d'actifs comme des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, la Société pourra également investir dans ces types d'actifs supplémentaires.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la règlementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs:

i. contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;

ii. contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain";

iii. contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate"; et / ou

iv. contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :

(i) la société immobilière réglementée est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public; et

(ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction; et

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la règlementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :

i. d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures *;*

ii. d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; iii. d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; ou

iv. d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

(e) détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées à l'article 3.1, (c) ci-dessus sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR. Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et autoriser l'exercice de nouvelles activités par la Société, la Société pourra également exercer ces nouvelles activités autorisées par la réglementation SIR. Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2 A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée

par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés. Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées par la Loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3 La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4 La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet. De manière générale, la Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et - 4 - opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable. »

Étant donné que Cofinimmo, tout comme Aedifica, est une société immobilière réglementée, Cofinimmo est également soumise aux interdictions prévues à l'article 39 de la Loi SIR (voir à ce sujet la section 5.2).

6.3 Structure organisationnelle

À la date du présent Prospectus, Cofinimmo compte des sociétés du périmètre dans neuf pays différents : Belgique, Luxembourg, Allemagne, Pays-Bas, France, Royaume-Uni, Finlande, Italie et Espagne.

À la date du présent Prospectus, 5 des Filiales de Cofinimmo sont inscrites sur la liste des SIRI publiée par la FSMA, conformément à l'article 9, §4 de la Loi SIRI. Il s'agit notamment des filiales suivantes : Cofinimmo Offices SA, FPR Leuze SA, Pubstone SA, Pubstone Group SA et Rheastone 1.[74]

Il ressort des informations rendues publiques par Cofinimmo que :

- le portefeuille immobilier de soins de santé de Cofinimmo est détenu directement ou indirectement par des filiales de Cofinimmo ;

- le portefeuille de bureaux de Cofinimmo est détenu par la SIR 100 % Institutionnelle Cofinimmo Offices SA ; et

- les réseaux de distribution de Cofinimmo (principalement des cafés et restaurants en Belgique et aux Pays-Bas) sont détenus par deux SIR Institutionnelles de Cofinimmo, Pubstone Group SA et Pubstone SA, ainsi que par une filiale néerlandaise de Cofinimmo ; Pubstone Properties B.V., AB InBev détenant une participation minoritaire de 10 % dans la structure

[74] Les intentions d'Aedifica en matière de droit des sociétés après la clôture de l'Offre d'Échange, telles qu'exposées à la section 7.2.4.1 du Prospectus (fusion ou conversion de Cofinimmo en SIRI), n'auront aucune incidence sur le statut de ces SIRI existantes. Conformément à la définition de la Loi SIR, une SIRI est une société immobilière réglementée dont plus de 25 % du capital social est détenu directement ou indirectement par une société immobilière réglementée publique. Le scénario dans lequel une filiale SIRI (Cofinimmo) serait intercalée entre la société mère SIRSIRP (Aedifica) et les 5 filiales SIRI existantes (à terme de petite taille) est donc compatible avec la définition légale d'une SIRI.

Pubstone.

Le périmètre du groupe Cofinimmo et sa participation dans chacune de ses sociétés du périmètre sont disponibles aux pages 230 à 235 du RFA 2024 de Cofinimmo (https://rapports.cofinimmo.com/12/document-d-enregistrement-universel-2024).

6.4 Activités

6.4.1 Aperçu

6.4.1.1 Objet et interdictions

Pour l'objet de Cofinimmo et les interdictions imposées par la Loi SIR, veuillez-vous référer à la section 6.2 du présent Prospectus.

6.4.1.2 Stratégie (immobilière)[75]

(I) Immobilier de soins

La stratégie actuelle de Cofinimmo consiste à consolider son leadership dans le secteur européen de l'immobilier de soins. Cofinimmo cherche à élargir son portefeuille immobilier de soins afin de générer une croissance rentable en investissant dans des immeubles fonctionnels d'excellente qualité. Ceux-ci génèrent en effet des cash-flows élevés, prévisibles et indexés dans le cadre de contrats généralement à très long terme. La croissance du groupe s'accompagne d'une diversification déjà en cours au sein du secteur immobilier de soins de santé. Le portefeuille immobilier de soins de santé de Cofinimmo, initialement limité aux maisons de repos, s'est progressivement élargi à d'autres types d'actifs immobiliers, tels que les centres de soins de première ligne, les cliniques spécialisées, les cliniques de rééducation, les cliniques psychiatriques, etc. Cette diversification est également géographique, puisque au 30 septembre 2025, le groupe est actif dans 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. Ces neuf pays se trouvent à différents stades de développement. Dans le cadre de sa stratégie en matière d'immobilier de soins, Cofinimmo participe activement à l'extension et à la rénovation du parc immobilier de soins en Europe. Selon Cofinimmo, de nombreux projets innovants visent à rendre le séjour des résidents plus attrayant, tout en encourageant les interactions avec les habitants du quartier et les visites des membres de la famille. La part de l'immobilier de soins dans le portefeuille consolidé de Cofinimmo s'élève à 76,9 % au 30 septembre 2025, et Cofinimmo a actuellement l'intention de la faire croître de manière significative.

(II) Immobilier de bureaux

Depuis sa création en décembre 1983, Cofinimmo est un acteur important sur le marché des bureaux en Belgique, qui comprend différents sous-secteurs. C'est sur ce marché que Cofinimmo a développé son expertise immobilière depuis plus de 40 ans. Le personnel de Cofinimmo est expert dans tous les aspects du cycle de vie des bâtiments et possède l'expérience nécessaire dans la gestion de projets à grande échelle de A à Z, de la conception et la construction à la rénovation et au (re)développement de sites en vue de leur location ou de leur vente. Ce savoir-faire s'est étendu de l'immobilier de bureaux à l'immobilier de soins, à l'immobilier de réseaux de distribution et aux PPP (voir ci-dessous), qui bénéficient des synergies créées. Cofinimmo a adapté sa stratégie en désinvestissant les grands immeubles de bureaux à locataire unique et en se concentrant sur les immeubles de haute qualité situés dans le Central Business District (« **CBD** »), et plus particulièrement

[75] Le RFA 2024 de Cofinimmo, p. 17-18, les chiffres ayant été actualisés, le cas échéant, au 30 septembre 2025, c'est-à-dire sur la base du RFI Q3 2025 de Cofinimmo.

dans le quartier Léopold. Cette zone, proche des institutions européennes, offre des rendements nets plus élevés grâce à un taux de vacance nettement inférieur à la moyenne du marché bruxellois. En octobre 2021, Cofinimmo a créé une filiale dédiée aux bureaux, Cofinimmo Offices SA. Cette création est la conséquence naturelle de la réorientation du portefeuille vers le CBD bruxellois, amorcée mi-2018, et s'inscrit dans la mise en œuvre de la stratégie de création de valeur pour le portefeuille de bureaux. Selon Cofinimmo, cette opération permettra ultérieurement d'ouvrir le capital de cette filiale spécialisée dans les bureaux à de futurs investisseurs, qui pourront alors bénéficier de la plateforme de gestion et d'investissement expérimentée de Cofinimmo, tandis que le groupe pourra recycler une partie du capital investi dans ce portefeuille.

(III) Immobilier de réseaux de distribution et PPP

Les biens immobiliers des réseaux de distribution et des partenariats public-privé (PPP) ont en commun avec les biens immobiliers de soins de santé le fait qu'ils génèrent des flux de trésorerie élevés, prévisibles et indexés, généralement dans le cadre de contrats à long terme. Les autres caractéristiques des portefeuilles de réseaux de distribution sont leur prix d'acquisition avantageux dans le cadre d'opérations de cession-bail, leur utilité en tant que réseau de vente pour le locataire, leur répartition des risques et la possibilité d'optimiser leur composition au fil du temps. Le portefeuille de cafés et restaurants (Pubstone) loués au groupe brassicole AB InBev a fait l'objet, depuis le début, de ventes individuelles d'actifs sur une base régulière. En revanche, selon Cofinimmo, les PPP sont destinés à être conservés à long terme.

6.4.2 Activités

6.4.2.1 Immobilier de soins de santé[76]

(I) Acquisitions d'actifs

Selon Cofinimmo, lors de sa due diligence, chaque actif de soins étudié par Cofinimmo est soumis à une évaluation liée à son utilisation en tant qu'immeuble de soins, en plus des aspects habituels de qualité technique, de validité juridique et de conformité à la législation environnementale. Cette évaluation repose sur différents facteurs :

- chaîne de soins : intégration de l'actif dans son environnement et son rôle dans la chaîne d'approvisionnement des soins de santé ;

- qualités intrinsèques : taille des chambres et autres espaces, terrasse ou jardin, luminosité, fonctionnalité pour les résidents/patients et le personnel soignant, etc. ;

- durabilité : espaces verts, sécurité des bâtiments, risques climatiques, respect des exigences réglementaires, état des sols, efficacité énergétique et émissions de GES, inondations, santé et bien-être ;

- finances : loyer, durée du bail, etc. ;

- exploitant-locataire : expérience, réputation en matière de qualité des soins, capacité financière, ambitions de croissance, etc. ;

[76] Le RFA 2024 de Cofinimmo, p. 27, 30 et 31, les chiffres ayant été mis à jour, le cas échéant, au 30 septembre 2025, c'est-à-dire sur la base du RFI Q3 2025 de Cofinimmo.

- situation : accessibilité en voiture et en transports en commun, niveau d'imposition local, etc. ;

- environnement : présence de commerces, vue agréable, niveau de vie des habitants de la région, offre de soins complémentaires dans les environs, évolution démographique future, etc.

(II) Projets de (re)développement

Grâce à son expérience immobilière et à son approche intégrée, Cofinimmo est en mesure d'accompagner les exploitants de soins dans leur croissance. La gamme de services qui leur est proposée va de la simple location à des projets à grande échelle, incluant la conception, la construction et la livraison de nouveaux bâtiments. Cofinimmo dispose en effet d'une équipe expérimentée composée de profils financiers, techniques et juridiques, tous familiarisés avec les dernières évolutions en matière d'immobilier de soins. Grâce à la réalisation de nombreux projets de (re)développement, Cofinimmo peut contribuer à l'extension et à la rénovation du parc immobilier de soins en Europe, fidéliser ses exploitants-locataires, maintenir le niveau de qualité de ses actifs et créer ainsi de la valeur.

(III) Arbitrage d'actifs

Depuis de nombreuses années, Cofinimmo mène une politique sélective d'arbitrage d'actifs dans des pays plus matures tels que la Belgique, les Pays-Bas et la France. Cette politique consiste à vendre des immeubles non stratégiques et à réinvestir les fonds générés dans d'autres actifs qui correspondent mieux aux critères actuels du groupe. Selon Cofinimmo, cela permet de tirer parti de l'appétit croissant de certains investisseurs pour ce type d'immobilier et d'optimiser la composition du portefeuille. Les principaux critères pris en compte par Cofinimmo dans sa décision de vendre sont la taille, l'âge, l'emplacement et l'exploitation opérationnelle de l'actif, ainsi que la durée restante du bail.

(IV) Diversification

Cofinimmo s'efforce activement de diversifier son portefeuille. Cette diversification s'opère à trois niveaux :

- par pays : le groupe possède actuellement des biens immobiliers de soins de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Italie, en Irlande et au Royaume-Uni ;

- par exploitant-locataire : Cofinimmo compte environ 70 exploitants de soins dans son portefeuille de clients-locataires ;

- par type d'actif : le portefeuille immobilier de soins de santé du groupe comprend des maisons de repos, des logements assistés, des cliniques de rééducation, des cliniques psychiatriques, des centres de soins de première ligne, des centres de soins pour personnes handicapées, des cliniques de soins aigus et des centres de sport et de bien-être.

Cofinimmo évite ainsi une dépendance excessive à l'égard d'un système de financement ou de sécurité sociale particulier.

(V) Suivi des performances financières et énergétiques des sites acquis

Les exploitants fournissent à Cofinimmo des rapports périodiques sur les données financières d'exploitation de la plupart des sites détenus par la société. Sur cette base, elle peut évaluer la viabilité financière de l'exploitation, et plus particulièrement la couverture du loyer généré par le cash-flow opérationnel (« EBITDAR ») du site. En comparant les prix payés par les résidents/patients pour le logement et ceux payés par les autorités pour les soins, l'exploitation peut être comparée à des sites similaires et le risque lié à l'acquisition de nouvelles unités peut être évalué.

Avec l'accord de ses exploitants, Cofinimmo reçoit périodiquement des données environnementales. Cela lui permet d'évaluer les performances énergétiques et d'identifier les possibilités de décarbonisation.

En outre, Cofinimmo collecte des données sur les performances des exploitants de soins et les compare à sa base de données et aux données du marché, si elles sont disponibles. Les données des exploitants de soins, des consultants en soins et les observations de Cofinimmo sont collectées tout au long de l'année. Elles sont ensuite validées au cours de l'été de l'année suivante. Le taux d'occupation sous-jacent s'applique à la plupart des centres de soins – care et centres de soins – cure qui représentaient environ 95 % des immeubles de soins de Cofinimmo à la fin de 2024.

6.4.2.2 Immobilier des réseaux de distribution et PPP[77]

Fin 2007, Cofinimmo a acquis, dans le cadre d'un partenariat immobilier, l'ensemble du portefeuille de cafés et restaurants qui appartenait jusqu'alors à Immobrew SA, une filiale d'AB InBev, qui a depuis été rebaptisée Pubstone SA. Cofinimmo loue le réseau de distribution à AB InBev pour une durée initiale de 27 ans. AB InBev sous-loue les immeubles aux exploitants et conserve une participation indirecte de 10 % dans la structure de Pubstone. Cofinimmo estime ne courir aucun risque lié à l'exploitation commerciale des cafés et restaurants, mais se charge de l'entretien structurel des toitures, des murs, des façades et des menuiseries extérieures. À l'expiration du contrat de location, AB InBev aura le choix entre renouveler le bail aux mêmes conditions ou libérer entièrement les locaux.

Cofinimmo s'efforce de répondre aux besoins spécifiques des pouvoirs publics en apportant son expertise financière et immobilière dans le cadre de partenariats à long terme, généralement soumis à des appels d'offres publics. Au 30 septembre 2025, Cofinimmo détenait les actifs opérationnels suivants dans son portefeuille PPP :

- Palais de Justice d'Anvers (leasing financier)
- Prison de Leuze-en-Hainaut (leasing financier)
- Caserne de pompiers d'Anvers (leasing financier)
- Commissariat de police de Termonde (contrat de bail ordinaire)
- Différents sites de l'Université Libre de Bruxelles (leasing financier)

6.4.2.3 Immobilier de bureau[78]

[77] Le RFA 2024 de Cofinimmo 2024, p. 40, les chiffres ayant été mis à jour, le cas échéant, au 30 septembre 2025, c'est-à-dire sur la base du RFI Q3 2025 de Cofinimmo.

[78] Le RFA 2024 de Cofinimmo, p. 36, les chiffres ayant été mis à jour, le cas échéant, au 30 septembre 2025, c'est-à-dire sur la base du RFI Q3 2025 de Cofinimmo.

(I) Filialisation du portefeuille de bureaux

Le 29 octobre 2021, Cofinimmo a créé une filiale à 100 % dédiée aux bureaux, Cofinimmo Offices SA. Cofinimmo Offices SA a obtenu le statut de société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI). Au 30 septembre 2025, la filiale affichait un total du bilan de EUR 1 milliard, avec des capitaux propres de 0,7 milliard EUR et un ratio d'endettement d'environ 25 %.

(II) Proche du client

Soucieuse de la satisfaction et de la fidélité de ses locataires, Cofinimmo met tout en œuvre pour établir avec eux des relations étroites et durables. La gestion des immeubles est donc entièrement assurée en interne, c'est-à-dire par les équipes opérationnelles de Cofinimmo. Grâce à l'importance de son portefeuille de bureaux, Cofinimmo dispose d'une plateforme de gestion complète, tant en termes de ressources humaines que techniques, et en supporte le coût.

Les équipes techniques, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, supervisent tous les travaux d'aménagement, d'entretien et de rénovation. Le service desk, accessible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, est chargé de traiter les demandes de dépannage et de réparation.

Les équipes commerciales entretiennent des contacts réguliers avec les clients afin de répondre de manière optimale et aussi flexible que possible à leurs besoins. Les équipes administratives et comptables sont chargées de la facturation des loyers et du décompte des frais et taxes. Le service juridique rédige les contrats de location et suit les éventuels litiges.

(III) Gestion proactive des loyers

Le risque de vacance auquel Cofinimmo est confrontée chaque année représente en moyenne 10% à 15% de son portefeuille de bureaux. La stratégie commerciale, axée sur des relations étroites avec les clients, contribue à un taux d'occupation élevé et à une évolution favorable de la marge opérationnelle. Cette stratégie commerciale est complétée par des solutions innovantes qui répondent de manière optimale aux besoins des locataires en matière de flexibilité, de mobilité et de mixité des espaces de travail. Le développement des concepts Flex Corner® et The Lounge® en sont des exemples.

(IV) Arbitrage sélectif des actifs

Cofinimmo mène actuellement une politique d'arbitrage sélectif des immeubles de bureaux, tout en conservant une plateforme de gestion intégrale.

Parallèlement au développement du secteur immobilier de soins de santé, Cofinimmo met actuellement l'accent sur le rééquilibrage entre les différents sous-secteurs de son portefeuille de bureaux au profit d'immeubles de haute qualité dans le CBD bruxellois. Le taux de vacance locative, qui est inférieur à la moyenne du marché bruxellois dans ce sous-secteur, permet selon Cofinimmo d'obtenir un rendement net plus élevé.

L'objectif actuel de Cofinimmo est de tirer parti de l'intérêt des investisseurs pour certains actifs ou d'optimiser la composition du portefeuille en termes d'âge, de taille, d'emplacement, de performance énergétique et de situation locative des immeubles. Les fonds levés seront ensuite réinvestis dans des immeubles de qualité.

(V) Projets de (re)développement

Les équipes techniques internes de Cofinimmo, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, sont responsables des projets de (re)développement : rénovations, reconstructions et réaffectations. Ces projets s'inscrivent dans un programme à long terme visant à optimiser la composition du portefeuille, à créer de la valeur ajoutée et, dans une perspective plus large, à transformer le paysage urbain de manière responsable.

6.4.3 Types de biens immobiliers

Pour les types de biens immobiliers dans lesquels Cofinimmo investit, veuillez-vous référer au point 6.4.1.2 du présent Prospectus.

6.4.4 Portefeuille immobilier en chiffres

Pour un aperçu du portefeuille immobilier de Cofinimmo (au 31 décembre 2024), veuillez-vous reporter à la section « Portefeuille immobilier consolidé » (p. 116 et suivantes) de la partie « Rapport immobilier » du RFA 2024 de Cofinimmo, complétée par le chapitre 1.4 « Principaux événements du 1er semestre de 2025 » et le chapitre 1.5 « Événements postérieurs au 30.06.2025 » du RFS H1 2025 de Cofinimmo, chapitre 4 « Principaux événements au cours du 3e trimestre de 2025 » et le chapitre 5 « Événements postérieurs au 30.09.2025 », inclus dans le présent Prospectus par référence.

6.4.4.1 Chiffres au 31 décembre 2024

(I) Immobilier de soins

À ce sujet, veuillez-vous référer aux sections « Caring » (p. 24 et suivantes) et « Composition du portefeuille consolidé » (p. 41 et suivantes) de la partie « Rapport de gestion » du RFA 2024 de Cofinimmo.

(II) Immobilier des réseaux de distribution et PPP

À ce sujet, veuillez-vous référer aux sections « Living » (p. 38 et suivantes) et « Composition du portefeuille consolidé » (p. 41 et suivantes) de la partie « Rapport de gestion » du rapport annuel RFA 2024 de Cofinimmo.

(III) Immobilier de bureaux

À ce sujet, veuillez-vous référer aux sections « Working » (p. 33 et suivantes) et « Composition du portefeuille consolidé » (p. 41 et suivantes) de la partie « Rapport de gestion » du RFA 2024 de Cofinimmo.

6.4.4.2 Chiffres au 30 juin 2025

À ce sujet, veuillez-vous référer aux sections 1.3 « Évolution du portefeuille consolidé » et 1.6 « Résultats opérationnels » du RFS H1 2025 de Cofinimmo, intégré par référence dans le présent Prospectus.

6.4.4.3 Chiffres au 30 septembre 2025

À ce sujet, veuillez-vous référer aux sections 3 « Évolution du portefeuille consolidé » et 6 « Résultats opérationnels » du RFI Q3 2025 de Cofinimmo, intégré par référence dans le présent Prospectus.

6.5 Ressources humaines[79]

Conformément au RFA 2024 de Cofinimmo, Cofinimmo comptait « *150 collaborateurs dont 25 managers* » au 31 décembre 2024.

6.6 Litiges et arbitrages[80]

Dans le cadre du RFA 2024 de Cofinimmo, le comité exécutif de Cofinimmo a déclaré qu'il *n'existait* « *aucune intervention gouvernementale, aucun procès ni aucune procédure d'arbitrage susceptible d'avoir ou d'avoir eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière ou la rentabilité ». De même, à la connaissance du comité exécutif, il n'existe aucune situation ou fait susceptible de donner lieu à de telles interventions gouvernementales, procédures judiciaires ou arbitrages*. »

6.7 Développements récents

Pour les développements récents concernant Cofinimmo qui ont eu lieu après le 30 septembre 2025 mais avant le 24 octobre 2025 (c'est-à-dire la publication du RFI Q3 2025 de Cofinimmo), veuillez-vous référer au chapitre 5 « Événements postérieurs au 30.09.2025 » du RFI Q3 2025 de Cofinimmo, intégré par référence dans le présent Prospectus.

Pour les développements récents concernant Cofinimmo qui ont eu lieu à partir du 24 octobre 2025 mais avant la date du présent Prospectus, il est renvoyé aux documents et communiqués de presse suivants de Cofinimmo, publiés sur son site web (https://www.cofinimmo.com/actualites-media/communiques-de-presse/) :

- Communiqué de presse du 27 octobre 2025 : « Mise à jour supplémentaire à propos de l'avancement auprès de l'Autorité belge de la Concurrence concernant le regroupement proposé entre Aedifica et Cofinimmo »
- Communiqué de presse du 13 novembre 2025 : « Cofinimmo fait l'acquisition de trois projets de développement en Finlande »
- Communiqué de presse du 18 décembre 2025 : « Cofinimmo fait l'acquisition de nouveaux projets de développement en Finlande »
- Communiqué de presse du 21 janvier 2026 : « Aedifica obtient l'autorisation de l'Autorité belge de la Concurrence »

6.8 Perspectives

Pour les perspectives supplémentaires de Cofinimmo pour 2025, veuillez-vous référer à la section « Perspectives 2025 » (p. 79 et suivantes) de la partie « Rapport de gestion » du RFA 2024 de Cofinimmo, telle que reconfirmée au chapitre 11 « Perspectives 2025 » du RFI Q3 2025 de Cofinimmo.

6.9 Structure du capital et de l'actionnariat de la Société cible

6.9.1 Aperçu

Cofinimmo a publié les déclarations de transparence de ses actionnaires conformément à la Loi en matière de Transparence. À la date du Prospectus, et sur la base des notifications de transparence reçues et publiées par Cofinimmo, la structure de l'actionnariat de Cofinimmo se présente comme

[79] Le RFA 2024 de Cofinimmo, p. 134.
[80] Le RFA 2024 de Cofinimmo, p. 152.

suit :

Actionnaire	Nombre de droits de vote	Date de la notification	% du nombre total de droits de vote
BlackRock, Inc.	1.926.515	22 octobre 2025	5,06%[81]
Groupe Cofinimmo[82]	11.398		0,04%
Autres actionnaires (*free float*)	36.158.304		94,90%
Total	38.096.217		**100%**

6.9.2 Autres titres avec droit de vote ou donnant accès à des droits de vote, obligations convertibles et droits de souscription

À la date du présent Prospectus, Cofinimmo n'a pas émis, en circulation ou offerts, de titres avec droit de vote, de titres donnant accès à des droits de vote, de warrants ou d'obligations convertibles autres que les Actions Cofinimmo.

Dans le cadre du Plan d'Options Cofinimmo 2016, il existe encore, à la date de ce Prospectus, 1.750 options en circulation sur des Actions Cofinimmo existantes. Il s'agit toutefois de droits purement contractuels, qui n'ont pas pris la forme de titres.

6.9.3 Capital

À la date du présent Prospectus, le capital de Cofinimmo s'élève à EUR 2.041.523.111,02, représenté par 38.096.217 Actions Cofinimmo sans valeur nominale, entièrement souscrites et libérées. Chaque Action Cofinimmo confère un droit de vote à l'assemblée générale des actionnaires, il n'y a pas d'actions privilégiées. Les Actions Cofinimmo sont négociées sur le marché réglementé d' Euronext Brussels.

6.9.4 Capital autorisé

Conformément à l'article 6.2 des statuts de Cofinimmo cité ci-dessous, le conseil d'administration de Cofinimmo est habilité, pendant une période maximale de cinq ans à compter de la publication dans les Annexes au Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale du 5 juin 2024 (à savoir le 12 juin 2024), d'augmenter le capital en une ou plusieurs fois :

> *« Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de :*
>
> *1°) Un milliard vingt millions sept cent soixante et un mille cinq cent cinquante-cinq euros (€ 1.020.761.555,00), soit 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juin 2024, le cas échéant arrondi, pour des augmentations de capital par*

[81] Calculé sur la base du nombre d'actions dans Cofinimmo en circulation au moment de la notification de transparence, soit 38.096.217 actions (le même nombre d'actions Cofinimmo émises à la date du présent Prospectus).
[82] Les droits de vote attachés aux actions propres sont suspendus.

apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société ;

2°) Quatre cent huit millions trois cent quatre mille six cent vingt-deux euros (€ 408.304.622,00), soit 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juin 2024, le cas échéant arrondi, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;

3°) Deux cent quatre millions cent cinquante-deux mille trois cent onze euros (€ 204.152.311,00), soit 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juin 2024, le cas échéant arrondi, pour :

a. des augmentations de capital par apports en nature,

b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou

c. toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à un milliard six cent trente-trois millions deux cent dix-huit mille quatre cent quatre-vingt-huit euros (€ 1.633.218.488,00), étant le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

Cette autorisation proposée sera octroyée pour une durée renouvelable de cinq ans à compter de la date de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juin 2024 aux Annexes du Moniteur belge.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être souscrites en numéraire, en nature ou par apport mixte, ou par incorporation des réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission, ainsi que tous les éléments des capitaux propres des comptes annuels IFRS statutaires de la Société (établis en application de la réglementation SIR applicable) susceptibles d'être convertis en capital, avec ou sans création de nouveaux titres. Ces augmentations de capital pourront aussi être réalisées par l'émission d'obligations convertibles, de droits de souscription ou d'obligations remboursables en actions ou d'autres titres, qui peuvent donner lieu à la création des mêmes titres.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci sera porté à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. Le conseil d'administration est libre de décider de placer toute prime d'émission, éventuellement après déduction d'un montant maximal égal aux frais de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, sur un compte indisponible, qui constituera au même titre que le capital une garantie pour les tiers, et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou supprimé autrement que par une décision de l'assemblée générale prise selon les modalités requises pour une modification des statuts, à l'exception de la conversion en capital.

En cas d'augmentation de capital accompagnée d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.

Le conseil d'administration est autorisé à limiter ou supprimer le droit de préférence des actionnaires, même en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société ou d'une de ses filiales, à condition que, dans la mesure requise par la réglementation SIR, un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions prévues par la réglementation SIR et par l'article 6.4 des statuts. En tout état de cause, il ne doit pas être accordé dans les cas d'apports en numéraire conformément à l'article 6.4 des statuts.

En tout état de cause, il ne doit pas être accordé dans les cas d'apports en numéraire conformément à l'article 6.4 des statuts.

Les augmentations de capital par apports en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR et aux conditions prévues à l'article 6.4 des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel. Le conseil d'administration est habilité à faire constater authentiquement les modifications des statuts qui en résultent. »

6.9.5 Actions propres

Conformément au RFI Q3 2025 de Cofinimmo, Cofinimmo et ses Filiales détenaient 13.448 actions propres au 30 septembre 2025. A la date de ce Prospectus Cofinimmo et ses Filiales détiennent 11.398 actions propres.

Cofinimmo peut acquérir, mettre en gage ou aliéner ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo du 5 juin 2024, telle qu'exposée à l'article 6.3 des statuts de Cofinimmo (tel que cité ci-après), le conseil d'administration de Cofinimmo est expressément autorisé, pour une période de cinq ans à compter du 12 juin 2024 (c'est-à-dire la publication de la décision d'autorisation dans les Annexes au Moniteur belge) :

« […] *acquérir et prendre en gage (même hors Bourse) pour compte de la Société des actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à quatre-vingt-cinq pour cent (85%) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à cent quinze pour cent (115%) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de dix pour cent (10%) du total des actions émises.*

Le conseil d'administration est également explicitement autorisé à aliéner des actions propres de la Société à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou ses filiales, moyennant le respect du Code des sociétés et des associations.

Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales. »

6.9.6 Évolution du cours de l'action sur le marché réglementé d'Euronext Brussels

L'évolution du cours de bourse des Actions Cofinimmo sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles au cours de la période comprise entre 27 janvier 2025 et 27 janvier 2026 est présenté à la section 7.3.4.4(III)(A) du présent Prospectus.

6.10 Structure de gouvernance

Cofinimmo a opté pour une structure de gestion moniste ou « one-tier » telle que prévue aux articles 7:85 et suivants du CSA. Elle est dirigée par un conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception des actes qui relèvent de la compétence de l'assemblée générale.

Le conseil d'administration de Cofinimmo a délégué certaines compétences spécifiques à un administrateur délégué , assisté d'un comité exécutif composé d'administrateurs et de non-administrateurs, auquel l'administrateur délégué peut déléguer d'autres compétences spécifiques.

Le conseil d'administration de Cofinimmo a créé un comité d'audit et un comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance d'entreprise qui jouent un rôle consultatif, de surveillance et de préparation dans certaines décisions que le conseil d'administration doit prendre. Le pouvoir de décision appartient au conseil d'administration dans son ensemble. Conformément à la législation relative aux sociétés immobilières réglementées, la société dispose également d'une activité de contrôle exercée par les fonctions d'audit interne, de compliance et de gestion des risques.

6.10.1 Conseil d'administration

À la date du présent Prospectus, le conseil d'administration de Cofinimmo est composé comme suit :

Nom	Qualité	Fin du mandat
Jean Hilgers	Président du conseil d'administration – Administrateur indépendant	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2027 (pour l'exercice 2026)
Jean-Pierre Hanin	CEO – Administrateur délégué	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2026 (pour l'exercice 2025)
Jean Kotarakos	CFO – Administrateur exécutif	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2026 (pour l'exercice 2025)
Olivier Chapelle	Administrateur indépendant	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2028 (concernant l'exercice 2027)
Nathalie Charles	Administratrice indépendante	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2028 (pour l'exercice 2027)
Anneleen Desmyter	Administratrice indépendante	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2026 (pour l'exercice 2025)

Xavier de Walque	Administrateur	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2028 (pour l'exercice 2027)
Benoit Graulich	Administrateur indépendant – Président du comité d'audit	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2027 (pour l'exercice 2026)
Jan Suykens	Administrateur indépendant	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2028 (pour l'exercice 2027)
Mirjam van Velthuizen-Lomans	Administratrice indépendante	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2028 (pour l'exercice 2027)
Michael Zahn	Administrateur indépendant	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2026 (pour l'exercice 2025)
Ann Caluwaerts	Administratrice indépendante	Jusqu'à la fin de l'assemblée générale 2029 (pour l'exercice 2028)

6.10.2 Comité exécutif

À la date du présent Prospectus, le comité exécutif de Cofinimmo est composé comme suit :

Nom	Fonction
Jean-Pierre Hanin	CEO et Administrateur délégué
Jean Kotarakos	CFO
Sébastien Berden	COO
Yeliz Bicici	COO
Roel Dumont	CHRO
Sophie Grulois	General Counsel

6.10.3 Comité d'audit

À la date du présent Prospectus, le comité d'audit de Cofinimmo est composé comme suit :

Nom	Fonction
Benoit Graulich	Président – Administrateur indépendant
Jean Hilgers	Administrateur indépendant

Xavier Walque	Administrateur
Nathalie Charles	Administratrice indépendante

6.10.4 Comité de nomination, de rémunération et de corporate governance

À la date du présent Prospectus, le comité de nomination, de rémunération et de gouvernance d'entreprise de Cofinimmo est composé comme suit :

Nom	Fonction
Jean Hilgers	Président – Administrateur indépendant
Olivier Chapelle	Administrateur indépendant
Jan Suykens	Administrateur indépendant

6.11 Personnes agissant de concert avec Cofinimmo

Les informations accessibles au public concernant Cofinimmo ne mentionnent pas l'existence de personnes agissant de concert avec Cofinimmo au sens de l'article 3, §1, 5° de la Loi sur les OPA. Aedifica n'a pas non plus connaissance de l'existence de personnes agissant de concert avec Cofinimmo au sens de l'article 3, §1, 5° de la Loi sur les OPA.

Il ressort en outre du RFA 2024 de Cofinimmo que « *pour autant que la société le sache, il n'existe aucun pacte d'actionnaires susceptible d'entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote* ».

6.12 Informations financières

Le RFA 2024 de Cofinimmo (y compris le rapport de contrôle du Commissaire de Cofinimmo concernant les comptes annuels statutaires et consolidés qui y sont repris), le RFI Q1 2025 de Cofinimmo, le RFS H1 2025 de Cofinimmo et le RFI Q3 2025 de Cofinimmo ont été publiés et peuvent être consultés sur le site web de Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/).

Sur la base des informations publiées par Cofinimmo, aucun changement significatif n'est intervenu dans la situation commerciale et/ou financière de Cofinimmo depuis la publication du RFI Q3 2025 de Cofinimmo le 24 octobre 2025.

7 L'OFFRE D'ÉCHANGE

7.1 Nature et objet de l'Offre d'Échange

L'Offre d'Échange est une offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle conformément à la Loi sur les OPA et au chapitre II de l'Arrêté Royal sur les OPA, qui a pour objet l'échange de toutes les Actions Cofinimmo émises par Cofinimmo (avec coupon n° 41[83] et suivants joints), soit 38.096.217, contre des Actions Nouvelles à émettre par Aedifica (avec coupon n° 36[84] et suivants joints), sous réserve des dispositions et conditions énoncées dans le présent Prospectus.

Les Actions Cofinimmo sont cotées sur le marché réglementé d' Euronext Brussels sous le code ISIN BE0003593044.

L'Offre d'Échange est soumise aux Conditions Suspensives telles que définies à la section 7.4 du présent Prospectus.

En ce qui concerne les Actionnaires Cofinimmo situés en dehors des États membres de l'Espace économique européen, la législation applicable en matière de valeurs mobilières peut avoir une incidence sur l'offre, la vente et la livraison des Actions Nouvelles à la suite de l'Offre d'Échange, et ce notamment de la manière suivante :

a. Aux États-Unis :

   i. uniquement les Actionnaires Cofinimmo qui ont valablement apporté leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange et qui sont éligibles en tant qu'« acheteurs institutionnels qualifiés » (tels que définis dans la règle 144A du US Securities Act de 1933) et qui ont fourni en temps utile à Aedifica un US Investor Letter satisfaisant confirmant leur statut d'« acheteurs institutionnels qualifiés » (tels que définis dans la règle 144A du US Securities Act) et les questions connexes, et ont accepté certaines restrictions de transfert applicables aux Actions Nouvelles en ce qui concerne les US QIBs, telles que décrites dans l'US Investor Letter (à savoir les US QIBs), auront le droit de recevoir la livraison des Actions Nouvelles en contrepartie, selon les conditions de l'Offre d'Échange. Les Actions Nouvelles auxquelles ces personnes ont droit seront mises à disposition en vertu d'une exemption ou dans le cadre d'une transaction non soumise aux exigences d'enregistrement de l' US Securities Act. Il n'y aura pas d'offre publique de titres aux États-Unis. Aedifica se réserve le droit de refuser tout US Investor Letter qui lui est adressé et qu'elle juge insatisfaisant, à sa seule discrétion.

   ii. Les Actionnaires Américains de Cofinimmo qui ont valablement offert leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange, mais qui ne sont pas éligibles en tant que US QIBs (à savoir les US Non-QIBs), ne recevront pas les Actions Nouvelles et, le cas échéant, les fractions d'Actions Nouvelles auxquelles ces personnes auraient droit en contrepartie dans le cadre de l'Offre d'Échange. Ces Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles devraient plutôt être vendues dans le cadre d'opérations de marché en dehors des États-Unis à la suite d'un BNP Dribbling Out (ou, selon le volume, d'un – Vendor Placement) (tel que décrit plus en détail à la section 7.6 du présent Prospectus), qui aura lieu dès que raisonnablement possible à compter de la Date de Paiement pour chaque Période d'Acceptation de l'Offre d'Échange, auquel cas ces US Non-QIBs recevront une part *proportionnelle* du Produit BNP en espèces d'une telle vente,

[83] Le coupon n° 41 représente le droit au dividende des Actions Cofinimmo pour l'exercice 2025. Le coupon n° 40 qui le précède représentait le Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo.

[84] Le coupon n° 36 représente le droit au dividende des Actions Aedifica (à savoir les Actions Existantes et, le cas échéant, en cas de succès de l'Offre d'Échange, les Actions Nouvelles) pour l'exercice 2025. Le coupon précédent, le coupon n° 35, représentait le Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica.

après déduction des frais et commissions applicables.

b. aux Actionnaires Cofinimmo qui sont résidents ou se trouvent au Royaume-Uni et qui ont valablement offert leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange, les Actions Nouvelles seront émises et livrées en contrepartie, dans les conditions de l'Offre d'Échange, dans le respect et conformément à la législation locale applicable en matière de valeurs mobilières, y compris le POATRs, la FSMA 2000 et le Financial Promotion Order.

c. Seuls les Actionnaires Cofinimmo en Suisse qui sont qualifiés de « clients professionnels » au sens de l'article 4 de la FINSA (à savoir les QIBs Suisses) seront autorisés à participer à l'Offre d'Échange, conformément à l'exemption de prospectus prévue à l'article 36 de la FINSA. Les Actionnaires Cofinimmo en Suisse qui ne sont pas considérés comme des « clients professionnels » au sens de l'article 4 de la FinSA ne peuvent pas participer à l'Offre d'Échange.

L'Offre d'Échange n'est pas faite en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Afrique du Sud ou dans toute autre juridiction où cela constituerait une violation des lois de cette juridiction, et ne peut être acceptée dans ces pays ou à partir de ceux-ci. Si vous résidez ou êtes établi en Australie, au Canada, Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Afrique du Sud ou dans toute autre juridiction où l'offre de vos Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange constituerait une violation des lois de cette juridiction, l'Offre d'Échange ne vous est pas ouverte et vous ne pouvez pas offrir vos Actions Cofinimmo en échange d'Actions Nouvelles.

7.2 Contexte et objectifs de l'Offre d'Échange, objectifs et intentions de l'Offrant et conséquences

7.2.1 Contexte de l'Offre d'Échange

Le conseil d'administration d'Aedifica renvoie aux objectifs de l'Offre d'Échange tels qu'exposés à la section 7.2.2 du présent Prospectus, ainsi qu'aux intentions de l'Offrant à l'égard de la Société Cible telles qu'exposées à la section 7.2.4 du présent Prospectus. L'objectif immédiat de l'Offre d'Échange est de permettre à Aedifica d'acquérir le contrôle de Cofinimmo.

7.2.2 Objectifs de l'Offrant

Aedifica est convaincue que l'Offre d'Échange est dans l'intérêt tant des actionnaires d'Aedifica que de ceux de Cofinimmo, et ce pour les raisons suivantes :

Aedifica :

- La transaction permettra de combiner le portefeuille d'Aedifica dans ses marchés clés existants avec celui de Cofinimmo (Belgique, Allemagne, Pays-Bas, Royaume-Uni, Finlande et Irlande), d'étendre la présence d'Aedifica en Espagne et de prendre pied en France et en Italie.
- Le portefeuille combiné devrait permettre de diversifier davantage le profil des locataires, le poids des 10 principaux locataires passant d'environ 47%[85] chez Aedifica à environ 43%[86] dans le groupe combiné.

[85] Tel que publié par Aedifica le 29 avril 2025 dans ses résultats du Q1 2025.
[86] Sur la base des loyers contractuels combinés d'Aedifica et de Cofinimmo au 30 septembre 2025.

- La taille accrue du groupe combiné, avec une GAV[87] de 12,2 milliards d'EUR[88] et une capitalisation boursière librement négociable dépassant 5,8 milliards d'EUR[89], renforcera le positionnement stratégique du groupe et améliorera son image sur les marchés des capitaux.

- La combinaison donnera naissance au plus grand REIT axé sur l'immobilier de soins de santé en Europe en termes de GAV, avec son siège social et sa cotation en bourse en Belgique, et le quatrième plus grand REIT axé sur l'immobilier de soins de santé au monde (les trois premiers se trouvant aux États-Unis).[90] Cela devrait accroître la liquidité commerciale, avec une inclusion potentielle dans les principaux indices européens tels que le S&P Europe 350, le Stoxx Europe Mid Cap et le MSCI Europe Mid/Large Cap.[91]

- Les actionnaires d'Aedifica continueront à bénéficier d'une structure de capital solide, d'une structure financière robuste et d'un profil d'endettement équilibré, avec la perspective d'une action positive de S&P en matière de notation de crédit (comme confirmé par S&P et reproduit par Aedifica dans son communiqué de presse du 5 juin 2025[92]).

- Grâce à cette combinaison, les actionnaires d'Aedifica bénéficieront de synergies opérationnelles qui devraient se traduire par une augmentation *mid-single digit* de l'EPRA bénéfice par action.[93]

- En cas de relèvement de la notation par S&P de BBB à BBB+, l'entité combinée pourrait bénéficier de conditions de financement plus favorables, en particulier sur le marché obligataire. Cela permettrait aux actionnaires d'Aedifica de tirer parti des synergies financières, en plus des synergies opérationnelles.

- La combinaison devrait créer une plateforme solide, avec une équipe interne experte présente sur chacun des principaux marchés et un accès amélioré aux marchés des capitaux à des conditions plus favorables, ce qui améliorera la recherche d'opportunités et accélérera la rotation du portefeuille et la stratégie de recyclage du capital du groupe combiné, avec des réinvestissements créateurs de valeur dans le segment des soins de santé.

- Aedifica et Cofinimmo s'engageront conjointement en faveur de l'excellence ESG en renforçant leur capacité à respecter les engagements pris dans le cadre de l'Accord de Paris et à atteindre la neutralité carbone pour le portefeuille combiné d'ici 2050.

- Enfin, la croissance attendue du bénéfice EPRA par action créera une marge supplémentaire pour augmenter les futurs dividendes versés aux actionnaires d'Aedifica, tout en maintenant un ratio de distribution durable du bénéfice EPRA consolidé.

---

[87] Valeur brute des actifs (immobiliers) de la société concernée, c'est-à-dire la juste valeur de ses immeubles de placement.

[88] Basé sur le GAV combinée d'Aedifica et de Cofinimmo publié au 30 septembre 2025.

[89] Capitalisation boursière combinée d'Aedifica et de Cofinimmo sur la base des données FactSet au 30 avril 2025 à 16h02, heure de Bruxelles.

[90] Analyse des dix plus grandes sociétés immobilières cotées en bourse (REIT) mondiales axées sur les soins de santé sur la base de la valeur brute des actifs (source : Green Street Advisors pour les sociétés cotées aux États-Unis) au 31 décembre 2024, à l'exception d'Aedifica et de Cofinimmo, qui sont au 31 mars 2025. Le top 3 sur la base du GAV est composé, par ordre décroissant de GAV : Welltower Inc., Ventas Inc. et Healthpeak Properties, Inc.

[91] Possibilité pour le groupe combiné de passer (i) du S&P Europe Mid Small Cap au S&P Europe 350 si l'exigence minimale de taille est remplie et après révision de l'indice, (ii) du Stoxx Europe Small Cap au Stoxx Europe Mid Cap et (iii) MSCI Europe Small Cap vers MSCI Europe Mid/Large Cap si la taille minimale requise est atteinte et après révision de l'indice. Aedifica et Cofinimmo sont actuellement incluses dans le Bel-20 S&P Europe Mid Small Cap, le Stoxx Europe Small Cap et le MSCI Europe Small Cap.

[92] https://aedifica.eu/fr/download-alt/?pid=34841

[93] La cession du portefeuille immobilier de maisons de repos en Belgique pour un montant total de 300 millions EUR, à laquelle Aedifica s'est engagée dans le cadre de la Décision de l'ABC, et qui peut être étalée sur les prochaines années (comme annoncé par Aedifica dans son communiqué de presse du 27 octobre 2025, voir également à ce sujet la section 7.4 du présent Prospectus), devrait, à terme, avec le réinvestissement des produits, avoir un effet largement neutre sur le bénéfice EPRA par action tant pour les actionnaires d'Aedifica que pour ceux de Cofinimmo, le bénéfice EPRA par action devant augmenter pour tous les actionnaires, grâce à la contribution des synergies opérationnelles. L'impact favorable potentiel sur les charges financières futures en cas de relèvement de la notation par S&P de BBB à BBB+ n'a pas encore été pris en compte.

Cofinimmo :

- La transaction se traduira par une meilleure diversification géographique, avec une exposition accrue au Royaume-Uni, en Finlande (avec une équipe de développement interne) et en Irlande, et entraînera une réduction de la contribution de la Belgique dans le portefeuille immobilier, qui passera d'environ 47%[94] à 34%[95] , ce qui se traduira par une présence géographique plus équilibrée.

- Le portefeuille combiné améliorera la diversification des locataires, la part des 10 principaux locataires de Cofinimmo passant d'environ 62%[96] à environ 43%[97] sur la base des loyers contractuels (combinés), tandis que la WAULT augmentera à 16[98] ans (contre 13 ans actuellement).

- Le poids du segment des bureaux, structurellement sous pression et à croissance lente, et celui du réseau de distribution au sein du portefeuille de Cofinimmo devraient être réduits de moitié dans le portefeuille combiné. Ils passeraient respectivement de 15,3%[99] et 7,8%[100] de la GAV à 7,6%[101] et 3,9 %[102].

- En outre, les Actionnaires Cofinimmo devraient bénéficier d'une amélioration de l'échelle et d'une augmentation de la liquidité des actions, ainsi que d'une structure financière plus robuste, avec une possibilité d'obtention d'une notation de crédit positive par S&P (comme confirmé par S&P et reproduit par Aedifica dans son communiqué de presse du 5 juin 2025[103]), associée à une baisse prévue du ratio d'endettement à 40,9%.[104]

- En faisant partie du groupe combiné, les Actionnaires Cofinimmo devraient bénéficier de synergies opérationnelles et financières, entraînant une augmentation du bénéfice par action.

- L'Offre d'Échange se traduira par une création de valeur immédiate pour les Actionnaires Cofinimmo, puisqu'elle représente une prime de 23,4%[105] et de 28,3%[106] par rapport au Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo, respectivement le Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo.

- Dans l'ensemble, les Actionnaires Cofinimmo devraient bénéficier d'une entité plus forte, plus compétitive et mieux à même de saisir les opportunités du marché.

7.2.3 Obligation de Free Float et promotion imposés par la Loi SIR, dont il convient de tenir compte dans le cadre de l'Offre d'Échange

7.2.3.1 Obligation de flottant imposée par la Loi SIR

Conformément à l'article 23, §3 de la Loi SIR :

---

[94] Basé sur la GAV de Cofinimmo au 31 mars 2025.
[95] Basé sur les GAV combinés d'Aedifica et de Cofinimmo au 31 mars 2025.
[96] Tel que publié par Cofinimmo le 25 avril 2025 dans ses résultats du Q1 2025.
[97] Basé sur les loyers contractuels combinés d'Aedifica et de Cofinimmo au 31 mars 2025.
[98] Basé sur la durée résiduelle moyenne pondérée des baux d'Aedifica (au 31 mars 2025, celle-ci était de 18 ans) et de Cofinimmo (au 31 mars 2025, celle-ci était de 13 ans), pondérée sur la base du GAV respectif de chaque société au 31 mars 2025.
[99] Sur la base du GAV de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[100] Sur la base du GAV de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[101] Basé sur le GAV combiné d'Aedifica et de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[102] Basé sur le GAV combiné d'Aedifica et de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[103] https://aedifica.eu/fr/download-alt/?pid=34841
[104] Sur la base du ratio d'endettement d'Aedifica de 39,9% et de Cofinimmo de 41,8% au 31 mars 2025
[105] Sur la base d'une comparaison entre le Prix de l'Offre Implicite et le Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo de EUR 67,00.
[106] Sur base d'une comparaison de 78,03 EUR par Action Cofinimmo calculée sur base du Rapport d'Échange multiplié par le Prix de l'Action Non-Perturbé d'Aedifica de 69,75 EUR ajusté pour le Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica, avec 60,80 EUR calculé sur base du Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo de 67,00 EUR ajusté pour le Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo.

« *les promoteurs* [d'une SIRP] *sont tenus de veiller, par exemple en recourant à des offres publiques de vente ou en souscription publique, à ce qu'au moins 30% des titres conférant le droit de vote de la SIRP soient aux mains du public de manière continue et permanente à compter d'un délai d'un an après l'agrément*. »

Le « public » est défini au §5 comme :

« *une personne qui n'agit pas de concert et n'a pas de lien de participation avec le promoteur* ».

Le §4 de l'article en question stipule que :

« une acquisition de titres conférant le droit de vote de la SIRP par le promoteur ou une personne avec laquelle celui-ci agit de concert ne peut avoir pour effet de faire baisser en dessous de 30 % la proportion de titres conférant le droit de vote se trouvant aux mains du public. »

Enfin, le §6 précise que, nonobstant ce qui précède :

« le promoteur ou une personne agissant de concert avec lui est permis d'effectuer des acquisitions des titres conférant le droit de vote ayant pour effet de faire baisser en dessous de 30% la proportion de ces titres se trouvant aux mains du public, moyennant le respect des conditions suivantes :

1. *les acquisitions font suite à :*

   a. *l'acceptation par les détenteurs des titres concernés d'une offre publique d'acquisition ; et*

   b. *le cas échéant, une offre publique de reprise faisant immédiatement suite à l'offre publique d'acquisition susmentionnée*

   toutes deux menées conformément à la [Loi sur les OPA] et [l'Arrêté Royal sur les OPA] *;*

2. *suite aux acquisitions, le promoteur et/ou la personne agissant de concert avec lui détiennent la totalité des titres conférant le droit de vote de la SIR ;*

3. *la SIRP renonce à son agrément dans le mois de l'expiration de la période d'acceptation de l'offre qui a permis au promoteur et/ou aux personnes agissant de concert avec lui d'acquérir la totalité des titres conférant le droit de vote. »*

7.2.3.2 L'Offrant n'est actuellement pas le promoteur de la Société Cible et n'est donc pas soumis à l'article 23 de la Loi SIR

À la date du présent Prospectus, Aedifica n'est pas le promoteur de Cofinimmo, de sorte que l'article 23, §§ 3-5 de la Loi SIR ne s'applique pas à Aedifica. Tant qu'Aedifica n'est pas le promoteur de Cofinimmo, Aedifica n'est donc pas limitée dans sa capacité à acquérir des Actions Cofinimmo en dehors de l'Offre d'Échange (même si de telles acquisitions devaient entraîner une réduction du *free float* à moins de 30%), sous réserve du respect de l'article 12 et, le cas échéant, de l'article 15 de l'Arrêté Royal sur les OPA.

Aedifica n'est pas non plus limitée dans ses possibilités d'acquérir des Actions Cofinimmo dans le

cadre de l'Offre d'Échange, même si cela lui permettrait d'acquérir plus de 70% des Actions Cofinimmo. Par conséquent, Aedifica peut en tout état de cause procéder à une première acquisition d'Actions Cofinimmo à la Date de Paiement Initiale, quel que soit le nombre d'Actions Cofinimmo à acquérir, étant donné qu'elle n'est pas encore le promoteur, mais peut tout au plus le devenir à la suite d'une telle acquisition. Il est donc possible qu'Aedifica acquière plus de 70% des Actions Cofinimmo (à la Date de Paiement Initiale) sans enfreindre l'article 23, §4 de la Loi SIR.

7.2.3.3 L'Offrant peut devenir promoteur de la Société Cible dans le cadre de l'Offre d'Échange

Au moment où Aedifica acquiert la majorité des Actions Cofinimmo, elle deviendra promoteur et l'article 23, §§ 3-5 de la Loi SIR deviendra applicable. En pratique, compte tenu de la Condition Suspensive de l'Offre d'Échange relative au seuil d'acceptation minimal de 50 % + 1 et à condition que ce seuil soit atteint, cet événement se produira selon toute vraisemblance après le transfert de propriété des Actions Cofinimmo apportées dans l'Offre d'Échange à la Date de Paiement Initiale.

En pratique, le fait qu'Aedifica devienne promoteur de Cofinimmo pendant l'Offre d'Échange ne l'empêchera pas de mener à bien l'Offre d'Échange et d'acquérir toutes les Actions Cofinimmo apportées à l'Offre d'Échange à la suite d'une éventuelle réouverture, puisqu'elle pourra, si nécessaire, invoquer l'exception prévue au §6 pour les acquisitions d'Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange (à la suite d'une éventuelle Réouverture Volontaire et/ou Obligatoire de l'Offre d'Échange).

En outre, si Aedifica dépasse le seuil de 95% (le cas échéant avec des personnes qui agiraient alors de concert avec elle après avoir conclu un accord de concertation)[107], pourra lancer l'Offre de Reprise[108] (ou une offre de reprise simplifiée ou non après une offre publique (de reprise)[109] qui pourrait être lancée à l'avenir, après l'Offre d'Échange) en application de l'article 23, §6 de la Loi SIR.

7.2.3.4 Obligation de flottant après la clôture de l'Offre d'Échange qui n'est pas suivie de l'Offre de Reprise

Si Aedifica ne détient pas la totalité des Actions Cofinimmo après la clôture de l'Offre d'Échange et ne peut donc procéder à un *delisting*, elle a l'obligation *de « veiller à ce qu'au moins 30% des titres conférant un droit de vote soient aux mains du public* ».

Par conséquent, si l'Offre d'Échange est définitivement clôturée et qu'à la fin de la Période d'Offre Aedifica se trouve dans l'impossibilité de lancer une Offre de Reprise, l'article 23, § 3-4 de la Loi SIR s'appliquera effectivement à Aedifica en tant que promoteur.

À partir du moment où Aedifica (et éventuellement les personnes agissant de concert avec elle), détient 70% ou plus des Actions Cofinimmo par le biais de l'Offre d'Échange, Aedifica (et éventuellement les personnes agissant de concert avec elle) ne pourra plus acquérir d'Actions Cofinimmo, sauf dans le cadre d'une nouvelle offre publique d'acquisition, à laquelle l'article 23, §6 de la Loi SIR s'appliquerait à nouveau.

En outre, Aedifica est consciente que l'article 23, §3 de la Loi SIR deviendra alors applicable à Aedifica en tant que promoteur et qu'elle devra donc veiller, dans les limites de l'engagement prévu

---

[107] Dès qu'Aedifica acquiert le contrôle de Cofinimmo, elle est réputée agir de concert avec Aedifica, et, lors de Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires ultérieures, le nombre d'actions propres détenues par Cofinimmo pourra être pris en compte aux fins du calcul visant à déterminer si le seuil de 95% est atteint afin de pouvoir procéder à une Offre de Reprise.

[108] Étant donné que l'Offre d'Échange porte sur toutes les Actions Cofinimmo émises par Cofinimmo et qu'Aedifica ne détient aucune Action Cofinimmo à la date du Prospectus, Aedifica, si elle détient 95% des Actions Cofinimmo, aura acquis au moins 90% des Actions Cofinimmo par le biais de l'Offre d'Échange.

[109] Il s'agit d'une offre publique conformément à la Loi sur les OPA et à l'Arrêté Royal sur les OPA, faisant suite à une offre publique antérieure, visant à collecter (autant que possible) les actions restantes détenues par le public.

dans ce paragraphe, à ce qu'au moins 30% des titres conférant un droit de vote soient au moins du public.

En l'espèce, les actions propres de Cofinimmo ne seront plus prises en compte dans le calcul du free float de 30% requis en vertu de l'article 23, § 5, de la Loi SIR dès lors qu'Aedifica deviendra promoteur de Cofinimmo (c'est-à-dire dès lors qu'Aedifica aura acquis le contrôle exclusif ou conjoint de Cofinimmo). Aedifica détiendra en effet une participation (c'est-à-dire au moins 10% du capital) dans Cofinimmo, de sorte que les actions propres détenues par Cofinimmo ne seront pas considérées comme faisant partie du public.

La question se pose alors de savoir dans quel délai l'engagement prévu à l'article 23, §3 de la Loi SIR doit être respecté, dans la mesure où celui-ci serait applicable lorsque le seuil de 70% est dépassé à la suite d'une acquisition légitime par une personne qui n'était pas encore promoteur avant cette acquisition (dans le cadre ou non d'une offre publique d'acquisition) ou lorsque cette acquisition relève de l'exception prévue au §6 dudit article, dans la mesure où l'offre publique d'acquisition ne conduit pas à une offre de reprise et donc à une radiation de la cotation.

Selon une lecture littérale du texte de la loi, le §3 ne prévoit pas expressément de période transitoire pour ces cas. Il serait toutefois incohérent, d'une part, d'autoriser une personne à dépasser légalement le seuil de 70% (en tant que non-promoteur ou au moyen d'une offre publique d'acquisition), mais, d'autre part, de placer cette personne, le cas échéant, dans une position illégale sans période transitoire si elle ne respecte pas immédiatement et sans délai son obligation en vertu de l'article 23, §3 de la Loi SIR. Toute personne qui devient promoteur à la suite d'une acquisition légitime et qui est donc soumise à l'obligation de l'article 23, §3 de la Loi SIR, devrait donc également disposer d'un délai raisonnable pour atteindre le résultat souhaité (c'est-à-dire 30% free float), ou pour mettre en place une structure alternative dans laquelle cette exigence de free float ne s'applique plus.

Aedifica estime que le délai raisonnable de cette période de transition devrait être égal à un an.

7.2.4 Intentions de l'Offrant en fonction du nombre d'Actions Cofinimmo détenues par l'Offrant à la fin de l'Offre d'Échange

7.2.4.1 Intentions de l'Offrant en matière de droit des sociétés après la clôture de l'Offre d'Échange

Généralités

Pour déterminer le nombre d'Actions Cofinimmo acquises par Aedifica :

- conformément à l'article 1:22 du CSA, Cofinimmo est considérée comme une participation d'Aedifica dès que cette dernière détient au moins 10% des Actions Cofinimmo ; et

- dès lors qu'Aedifica détient plus de 50% des Actions Cofinimmo, Cofinimmo doit être considérée comme une personne liée à Aedifica au sens de l'article 1:20 du CSA et, conformément à l'article 1, § 1, 5° de l'Arrêté Royale sur les OPA, être réputée agir de concert avec celle-ci.

Dans ces deux hypothèses, le nombre d'actions propres de Cofinimmo doit être ajouté aux Actions Cofinimmo détenues par Aedifica.

Pendant l'Offre d'Échange

Les intentions d'Aedifica en matière de droit des sociétés concernant d'éventuelles prolongations de la Période d'Acceptation Initiale ou des Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires de l'Offre

d'Échange diffèrent en fonction du nombre d'Actions Cofinimmo détenues par Aedifica après la clôture de la Période d'Acceptation Initiale (et d'éventuelles Périodes d'Acceptation supplémentaires après une ou plusieurs éventuelles Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires), le cas échéant conjointement avec des personnes agissant de concert (bien qu'il n'y ait aucun projet en ce sens à la date du présent Prospectus) et/ou Cofinimmo. Le tableau figurant dans la section « *Après la clôture de l'Offre d'Échange »* résume ces intentions.

Après la clôture de l'Offre d'Échange

Après la clôture de l'Offre d'Échange, Aedifica et Cofinimmo entameront un processus d'intégration économique, qui sera dirigé par le CEO d'Aedifica. Il est fait référence aux sections 7.2.4.2 et 7.2.4.4 du présent Prospectus. Le Relationship Agreement contient des dispositions relatives à la gouvernance et à d'autres aspects qui s'appliqueront pendant la période allant jusqu'à l'achèvement de l'intégration économique et juridique.

En fonction des résultats de l'Offre d'Échange, Aedifica a l'intention, en ce qui concerne l'intégration juridique, sous réserve du respect des règles fiscales et réglementaires alors en vigueur et en fonction du nombre d'Actions Cofinimmo qu'elle aura acquises à la suite de l'Offre d'Échange, soit de proposer de procéder à (i) une fusion par absorption de Cofinimmo par Aedifica en tant qu'entité absorbante, soit (ii) la transformation de Cofinimmo en une SIRI (qui sera éventuellement précédée d'une nouvelle offre publique (d'acquisition)), qui restera cotée ou non en fonction du nombre d'Actions Cofinimmo détenues par Aedifica à tout moment. Dans ce contexte, il convient de noter que, par le biais de l'Accord de Transaction, Aedifica s'est engagée à réaliser une telle fusion par absorption ou une telle nouvelle offre publique (de reprise) au Taux d'Échange (le cas échéant ajusté pour tenir compte des dividendes ou autres distributions conformément à la formule visée à la section 7.3.3 du Prospectus, et sauf dans le cas où un changement significatif serait survenu dans les valeurs respectives d'Aedifica et/ou de Cofinimmo).

Les intentions de l'Offrant dépendront donc également du nombre d'Actions Cofinimmo détenues par Aedifica après la clôture de la Période d'Acceptation Initiale ou des Périodes d'Acceptation supplémentaires dans le cadre d'une éventuelle Réouverture Volontaire et/ou Obligatoire, selon le cas.

Les seuils de 70%, 90% et 95% sont retenus dans ce cadre pour les raisons suivantes :

- le seuil de 70% est pertinent au regard de l'article 23 de la Loi SIR, comme expliqué ci-dessus. Conformément à l'article 23, § 5 de la Loi SIR, les Actions Cofinimmo détenues par Aedifica seront prises en compte pour déterminer le seuil de 70%.

- le seuil de 90% est pertinent dans la mesure où, si Aedifica a acquis au moins 90% des Actions Cofinimmo à la suite et à l'issue de l'Offre d'Échange, cela aura pour conséquence qu'à la suite de l'Offre d'Échange en soi, l'impôt allemand RETT sera en principe dû une seule fois (sous réserve d'une notification en temps utile à l'administration fiscale allemande) . Dans ce contexte, afin de garantir une structure juridiquement efficace après l'Offre d'Échange, il est envisagé d'opter pour une conversion de Cofinimmo en SIRI plutôt que pour une fusion juridique (qui entraînerait en effet une imposition supplémentaire au titre du RETT Allemand), étant donné que la conversion en SIRI n'entraîne en principe pas de prélèvement supplémentaire de RETT Allemand dans ce scénario, conformément à la réglementation fiscale applicable.

  Etant donné que les activités de Cofinimmo ne devraient pas changer matériellement suite à une conversion en SIRI, et étant donné que la SIRI a un cadre réglementaire largement similaire (avec quelques exceptions où la SIRI est soumise à moins de restrictions) et le

même cadre fiscal que la SIR, il est prévu qu'elle devrait également se qualifier pour le statut de SIIC en France, en supposant que ses actions restent cotées sur un marché réglementé. Toutefois, dans le cas où la conversion en SIRI entraînerait la perte du statut de SIIC, ou dans le cas où il serait envisagé de ne plus coter ses actions sur un marché réglementé, Aedifica étudiera d'autres options. Dans le cas où une fusion serait envisagée, il en résulterait une taxe RETT supplémentaire en Allemagne.

- le seuil de 95% est pertinent au regard de l'article 42 de l'Arrêté Royal sur les OPA (à savoir le lancement d'une Offre de Reprise). Conformément à cet article, les Actions Cofinimmo détenues par des personnes agissant de concert avec Aedifica (bien qu'il n'y ait aucun projet en ce sens à la date du présent Prospectus) et/ou Cofinimmo sont assimilées aux Actions Cofinimmo détenues par Aedifica elle-même. Dès lors, dès qu'Aedifica acquiert le contrôle de Cofinimmo, elle sera réputée agir de concert avec Aedifica, et lors de Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires ultérieures, le nombre d'actions propres détenues par Cofinimmo pourra être pris en compte aux fins du calcul visant à déterminer si le seuil de 95% est atteint pour pouvoir procéder à une Offre de Reprise.

Dans le choix de l'une ou l'autre structure, il convient de prendre en considération la manière dont sera prélevée le RETT Allemand sur les biens immobiliers allemands sous-jacents de Cofinimmo et de ses Filiales à la suite du résultat de l'Offre d'Échange.

En outre, lorsque plus de 60% des actions d'une SIIC française sont détenues par une seule personne – à moins que cette entité ne soit elle-même reconnue comme une SIIC française ou comme une société étrangère dont les activités et le régime fiscal sont comparables à ceux d'une SIIC française –, ou par plusieurs personnes réputées agir conjointement, cela peut entraîner la perte du statut de SIIC et l'assujettissement à l'impôt français ordinaire sur les sociétés, en plus d'autres conséquences possibles. Cofinimmo détient actuellement ses actifs français par l'intermédiaire d'une succursale française qui qualifiée comme SIIC française et qualifiée donc elle-même, aux fins du régime français des SIIC, comme une « société étrangère dont les activités et le régime fiscal sont comparables à ceux d'une SIIC française », ce qui exonère la succursale française (et les filiales sous-jacentes dans le périmètre SIIC) de l'impôt sur les sociétés français, sous certaines conditions. Aedifica prendra les mesures nécessaires avant la publication des résultats de l'Offre d'Échange afin de se qualifier elle-même comme une « société étrangère dont les activités et le régime fiscal sont comparables à ceux d'une SIIC française » en vertu du droit français, par l'ouverture d'une succursale française, avec l'intention de notifier le choix de pour la SIIC aux autorités fiscales françaises préalablement et en temps opportun.

Si, dans le cadre de l'Offre d'Échange (y compris après d'éventuelles Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires), Aedifica a acquis moins de 90 % des Actions Cofinimmo, et donc moins de 90% des actions de Cofinimmo sont réputées avoir été transférées à de nouveaux actionnaires pour les besoins du RETT Allemand, aucun RETT allemande ne sera en principe payable à la suite de l'Offre d'Échange *an sich*. Dans ce cas, dans le cadre de la simplification de la structure du groupe après l'Offre d'Échange, une fusion juridique sera recherchée, à la suite de laquelle un seul RETT Allemande sera dû.

Dans le cadre d'une fusion par absorption de Cofinimmo par Aedifica conformément au CSA, ni le RETT Français ni l'impôt sur les sociétés français ne seraient dus (voir également la section 7.16.3 du présent Prospectus). Une telle fusion devrait en effet être neutre du point de vue du RETT et de l'impôt sur les sociétés français et étant donné qu'il s'agira d'une fusion entre deux SIIC (en supposant qu'Aedifica sera qualifiée de SIIC avant la fusion) et que la fusion sous le CSA répond légalement à la définition de l'article 2 la Directive européenne fiscale sur les fusions. Toutefois, la fusion entraînera l'application de certains impôts indirects calculés en pourcentage de la valeur réelle des

biens français détenus directement par l'établissement stable de Cofinimmo (droit d'enregistrement de 0,715%, frais de publication de 0,1% et frais de notaire de 0,399% - en supposant qu'Aedifica se qualifie préalablement comme SIIC, le droit d'enregistrement de 0,715% ne s'appliquera toutefois pas en principe).).en principe pas

Une telle fusion devrait être considérée comme neutre aux fins de l'impôt belge sur le revenu (pour l'impôt sur les sociétés et le précompte mobilier), à condition qu'elle soit étayée par des motifs commerciaux et économiques (non fiscaux) suffisants. Aedifica vérifiera ces conditions avant la fusion.

Une fusion ne pourra avoir lieu que si les assemblées générales extraordinaires d'Aedifica et de Cofinimmo sont convoquées et approuvent la fusion. Une fusion ne peut être approuvée par une assemblée générale extraordinaire des actionnaires qu'à la majorité d'au moins 75% des voix exprimées lors de l'assemblée générale extraordinaire. Dans le cadre d'une telle fusion par absorption, les Actionnaires Cofinimmo restants recevront de nouvelles actions Aedifica, à un prix d'émission qui sera mentionné dans la proposition de fusion (et qui, conformément aux accords conclus dans l'Accord de Transaction, correspondra au Rapport d'Échange, le cas échéant ajusté pour tenir compte des dividendes ou autres distributions conformément à la formule visée à la section 7.3.3 du Prospectus, et sauf dans le cas où un changement significatif serait intervenu dans les valeurs respectives d'Aedifica et/ou de Cofinimmo). Une fusion entre Cofinimmo et Aedifica conduira à une notation unique du groupe fusionné, tous les investisseurs conservant des actions cotées dans Aedifica en tant que SIRP.

Une fusion avec transfert d'actifs immobiliers peut toutefois être un processus long et entraîner des coûts ponctuels importants, tels que des obligations d'assainissement des sols. L'impact fiscal dans toutes les juridictions concernées nécessite une analyse plus approfondie. Il n'est donc pas certain qu'une fusion puisse être réalisée dans l'année suivant la clôture de l'Offre d'Échange.

Si, suite à l'Offre d'Échange, Aedifica détient 90% ou plus des Actions Cofinimmo à la clôture de l'Offre d'Échange, dans le cadre de l'Offre d'Échange *an sich* un RETT Allemand unique sera déjà dû (sous réserve d'une notification en temps utile à l'administration fiscale allemande). Si une fusion entre Aedifica et Cofinimmo était ensuite envisagée, cela entraînerait une taxe RETT Allemand supplémentaire. Dans ce scénario, aucune fusion ne sera donc envisagée et il sera opté pour la conversion de Cofinimmo en une SIRI, qui restera cotée ou non en fonction du nombre d'actions détenues de temps à autre par Aedifica et d'autres considérations relevant du droit des sociétés et de la fiscalité. Si Aedifica détient au moins 95% des Actions Cofinimmo, Aedifica examinera s'il est judicieux, notamment à la lumière de leur traitement fiscal en vertu des lois françaises et allemandes, de procéder à un *delisting*. Si elle décide de le faire, Aedifica procédera à une Offre de Reprise. Si moins de 95 % sont atteints, Aedifica examinera s'il est opportun, compte tenu des considérations de droit des sociétés et fiscales, de procéder néanmoins à un *delisting*, le cas échéant sous couvert de mesures d'accompagnement, en concertation avec la FSMA.

Une telle conversion au statut de SIRI nécessite l'approbation de l'assemblée générale de Cofinimmo (qu'Aedifica contrôlera alors, selon l'hypothèse) à une majorité de 80%. Une modification des statuts sera également nécessaire. La transformation en SIRI est possible car Aedifica détiendra alors, en tant que SIRP, une participation suffisamment élevée (à savoir supérieure à 25%) dans Cofinimmo. La conversion en SIRI supprime, pour Cofinimmo, l'exigence de *free float* imposée par la Loi SIR de 30%, tandis que Cofinimmo reste soumise au statut fiscal d'une SIR et, tant directement en tant que SIRI qu'indirectement via le statut de SIRP d'Aedifica, au statut de SIR lui-même. De même, la conversion de la SIRP à la SIRI n'entraîne pas de transfert d'actions ou (contrairement à une fusion) d'actifs de Cofinimmo, de sorte qu'aucune obligation fiscale ou réglementaire n'est à prévoir à cet égard en Belgique (voir à cet égard les commentaires sur le statut français de SIIC ci-

dessous). La conversion de Cofinimmo en SIRI aura toutefois pour conséquence que des mesures appropriées devront être prises afin que les actions (et autres titres) de Cofinimmo ne soient détenues que par des « investisseurs éligibles » au sens de la Loi SIR. Toutes les actions émises par Cofinimmo devront également être converties en actions nominatives. Avant de procéder à la mise en œuvre de ce scénario, Aedifica donnera donc aux autres actionnaires de Cofinimmo la possibilité de se retirer de la Société Cible au moyen d'une nouvelle offre (d'échange) sur les actions de la Société Cible, dans le cadre de laquelle, conformément aux accords conclus dans l'Accord de Transaction, le prix d'émission correspondra au Rapport d'Échange, ajusté le cas échéant pour tenir compte des dividendes ou autres distributions conformément à la formule visée à la section 7.3.3 du Prospectus, sauf en cas de changement significatif dans les valeurs respectives d'Aedifica et/ou de Cofinimmo.

Compte tenu du fait que les activités de Cofinimmo ne devraient pas changer de manière significative suite à une conversion en SIRI, et compte tenu du fait que la SIRI a un cadre juridique largement similaire (avec quelques exceptions où la SIRI est soumise à moins de restrictions) et le même cadre fiscal que la SIR, on s'attend à ce qu'il se qualifie également pour le statut SIIC en France, en supposant que ses actions restent cotées sur un marché réglementé. Toutefois, dans le cas où la conversion en SIRI entraînerait la perte du statut SIIC, ou dans le cas où il serait envisagé de ne plus coter les actions sur un marché réglementé, Aedifica examinera d'autres options. Si une fusion devait être envisagée, il en résulterait une taxe RETT supplémentaire en Allemagne.

Aedifica a l'intention de remplir ces obligations comme suit (outre le respect des autres conditions fixées à l'article 30, § 2 de l'AR SIR) :

- Les statuts de Cofinimmo en tant que SIRI ne reconnaîtront plus que les actions nominatives. Les actions dématérialisées déjà émises resteront un titre de propriété valable pour ces actions, mais tous les droits de vote et de dividende liés aux actions dématérialisées seront suspendus. Les détenteurs d'actions dématérialisées seront invités à les faire inscrire au nom propre dans le registre des actions de la Société Cible. Jusqu'à cette date, les droits resteront suspendus, que les actions dématérialisées soient détenues ou non par des investisseurs éligibles. Les actions dématérialisées ne seront plus négociables sur Euronext Brussels ou tout autre marché (qu'il soit réglementé ou non).

- Les actions déjà inscrites au nom ou les actions dont l'inscription au nom est demandée après la conversion en SIRI, et dont les détenteurs prouvent qu'ils sont des investisseurs éligibles, disposent des droits de vote et de dividende normaux. Elles seront transférables, mais uniquement à d'autres investisseurs éligibles. La Société Cible ne reconnaîtra pas les transferts à des investisseurs non-éligibles et ne les inscrira donc pas dans le registre des actions.

- Les actions qui étaient déjà inscrites au nom ou les actions pour lesquelles l'inscription au nom est requise après la conversion en SIRI et dont les détenteurs ne sont pas des investisseurs éligibles seront ou resteront soumises à une suspension des droits de vote et de dividende. Ces actions sont transférables, mais uniquement à des investisseurs éligibles. La Société Cible ne reconnaîtra pas les transferts à des investisseurs non-éligibles et ne les inscrira donc pas dans le registre des actions.

- En fonction du nombre d'Actions Cofinimmo détenues de temps à autre par Aedifica et d'autres considérations sociales et fiscales, Aedifica se réserve le droit d'examiner la possibilité d'une radiation de la cotation de la Société Cible sur Euronext Brussels, accompagnée d'une demande d'admission à la négociation sur Euronext Growth ou sur un autre marché non réglementé. Dans ce cas, Aedifica envisagera des options alternatives au statut de SIRI, comme indiqué ci-dessus. Si les titres doivent rester cotés sur

Euronext Brussels, seul le négoce d'actions nominatives y sera autorisé, les investisseurs non-éligibles qui ont converti leurs actions en actions nominatives pouvant passer des ordres de vente.

Une telle conversion en SIRI serait mise en œuvre à l'issue (ou vers la fin) de la période de transition d'un an après la clôture de l'Offre d'Échange. Avant de procéder à la mise en œuvre de ce scénario, Aedifica donnera donc aux autres actionnaires de Cofinimmo la possibilité de se retirer de la Société Cible au moyen d'une nouvelle offre (d'échange) sur les actions de la Société Cible.

Comme aucun actif ou action néerlandais ne sera transféré dans le cadre de la conversion de Cofinimmo en SIRI, il n'en résultera pas de RETT Néerlandais.

Les intentions spécifiques d'Aedifica après la clôture de l'Offre d'Échange dépendront donc du nombre d'Actions Cofinimmo qu'elle détiendra après la clôture de la Période d'Acceptation Initiale ou après la ou les Périodes d'Acceptation supplémentaires après d'éventuelles Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires.

Les intentions d'Aedifica lors de l'Offre d'Échange (à savoir la décision de prolonger et/ou de rouvrir ou non afin d'acquérir un pourcentage plus élevé d'Actions Cofinimmo) sont donc également motivées par la structure envisagée après l'Offre d'Échange.

Cofinimmo s'est engagée, par le biais de l'Accord de Transaction, à coopérer en vue de l'intégration juridique (en fonction de la structure alternative finale telle que décrite ci-dessus) et à préparer toutes les propositions de fusion ou de conversion requises ainsi que les rapports spéciaux, à convoquer les assemblées générales extraordinaires respectives afin d'approuver cette intégration juridique et à recommander à ses actionnaires de voter en faveur de cette intégration juridique.

Le tableau ci-dessous résume ces informations :

< 50% + 1	**Intention principale pendant l'Offre d'Échange**
	Le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale, Aedifica annoncera si elle souhaite ou non prolonger volontairement la Période d'Acceptation Initiale. Elle envisagera notamment cette possibilité si, à cette date, elle estime que la Condition Suspensive du seuil d'acceptation minimum *casu quo* toute autre Condition Suspensive n'est pas (encore) remplie, mais qu'elle ne souhaite pas y renoncer à ce moment-là. • Si aucune prolongation volontaire n'est décidée, la Période d'Acceptation Initiale sera clôturée et Aedifica confirmera, au plus tard le jour de la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale, si les Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange sont remplies ou non, et si elle renonce ou non à une ou plusieurs Conditions Suspensives. • Si la Période d'Acceptation Initiale est prolongée (le cas échéant, plusieurs fois), Aedifica confirmera, au plus tard le jour de la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale prolongée (le cas échéant, à plusieurs reprises), si les Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange sont remplies ou non, et si elle renonce ou non à une ou plusieurs Conditions Suspensives.

	Si Aedifica estime qu'elle sera en mesure d'exercer la majorité des droits de vote attachés aux Actions Cofinimmo même si elle détient 50 % ou moins des Actions Cofinimmo et/ou si d'autres Conditions Suspensives ne sont pas remplies (mais que leur réalisation peut être raisonnablement attendue), il est probable qu'Aedifica renonce à la ou aux Conditions Suspensives concernées de l'Offre d'Échange. Dans les autres cas, une telle renonciation est peu probable. Si Aedifica ne renonce pas à une ou plusieurs Conditions Suspensives non remplies, l'Offre d'Échange deviendra caduque. Aedifica se réserve en outre le droit de rouvrir volontairement l'Offre d'Échange après la clôture de la Période d'Acceptation Initiale (qu'elle ait déjà été prolongée volontairement une ou plusieurs fois ou non), notamment afin de se conformer aux règles américaines applicables en matière d'offres publiques d'acquisition en vertu de l'US Exchange Act, si elle renonce à ce moment-là à la Condition Suspensive non-remplie concernant l'atteinte du seuil d'acceptation minimum, auquel cas l'Offre d'Échange devra être réouverte pour une période d'au moins 5 et d'au plus 15 Jours Ouvrables aux États-Unis (la réouverture volontaire étant considérée comme une prolongation de la Période d'Acceptation Initiale aux fins des US tender offer rules applicables en matière d'offres publiques d'achat en vertu du US Exchange Act).
	Intention principale après la clôture de l'Offre d'Échange
	Si l'Offre d'Échange est clôturée (après prolongation ou non de la Période d'Acceptation Initiale, le cas échéant à plusieurs reprises) et qu'Aedifica a renoncé aux Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange qui ne seraient pas remplies à ce moment-là, Aedifica part du principe que, même sans détenir 50%+1 des Actions Cofinimmo, elle sera en mesure d'exercer la majorité des droits de vote attachés aux Actions Cofinimmo. Aedifica poursuivra alors les activités de Cofinimmo sous le statut d'une SIRP. Aedifica cherchera ensuite à augmenter sa participation dans le but de réaliser à terme une fusion entre Aedifica et Cofinimmo.
≥ 50% + 1 mais ≤ 70%	**Intention principale pendant l'Offre d'Échange**

	À l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, l'Offre d'Échange sera en principe clôturée dans ce scénario et les activités de Cofinimmo seront poursuivies sous le statut d'une SIRP. Aedifica se réserve toutefois la possibilité de rouvrir volontairement l'Offre d'Échange (une ou plusieurs fois) si, sur la base d'une analyse de la composition de l'actionnariat restant de Cofinimmo, estime pouvoir augmenter sa participation à un pourcentage lui permettant d'exercer une majorité qualifiée de 75% des droits de vote attachés aux Actions Cofinimmo lors d'une assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo.
	Intention principale après la clôture de l'Offre d'Échange
	À terme, dans ce scénario, Aedifica vise une fusion par absorption de Cofinimmo par Aedifica en tant qu'entité absorbante et proposera cette opération à l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo (qui devra être approuvée à une majorité d'au moins 75% des voix exprimées lors de l'assemblée générale extraordinaire).
> 70% mais < 90%.	**Intention principale pendant l'Offre d'Échange**
	À l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, il est peu probable dans ce scénario qu'Aedifica rouvre la Période d'Acceptation, étant donné qu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elle puisse exercer, sur la base du nombre d'Actions Cofinimmo acquises, des droits de vote correspondant à une majorité qualifiée de 75% lors d'une assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo. Aedifica se réserve toutefois la possibilité de rouvrir volontairement l'Offre d'Échange (une ou plusieurs fois) afin d'obtenir un pourcentage d'acceptation plus élevé de l'Offre d'Échange (sans dépasser 90%, sauf si elle a également des raisons valables de s'attendre à ce moment-là à pouvoir dépasser le seuil de 95%, cf. *infra*).
	Intention principale après la clôture de l'Offre d'Échange
	À terme, Aedifica vise également dans ce scénario une fusion par absorption de Cofinimmo par Aedifica en tant qu'entité absorbante et proposera cette opération à l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo (qui devra être approuvée à une majorité d'au moins 75% des voix exprimées lors de l'assemblée générale extraordinaire).
≥ 90% mais ≤ 95%.	**Intention principale pendant l'Offre d'Échange**
	À l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, elle procédera dans ce scénario à une réouverture obligatoire de l'Offre d'Échange conformément à l'article 35 de l'Arrêté Royal sur les OPA, et tentera ainsi, si possible, d'atteindre le seuil de 95% et de procéder à l'Offre de Reprise.

	Si le seuil de 95% est finalement atteint grâce à une réouverture obligatoire, Aedifica procédera à une Offre de Reprise. Si le seuil de 95% n'est pas atteint, Aedifica clôturera l'Offre d'Échange.
	Intention principale après la clôture de l'Offre d'Échange
	Indépendamment de la clôture de l'Offre d'Échange si Aedifica n'atteint pas le seuil de 95% et qu'aucune Offre de Reprise n'est possible, elle se réserve le droit de lancer à tout moment dans le futur une offre de reprise (indépendante) (éventuellement après une nouvelle offre publique d'achat ou des achats d'Actions Cofinimmo en dehors d'une offre publique, ou à la suite d'accords avec d'autres Actionnaires Cofinimmo), sous réserve d'un contrôle du prix conformément à l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition. Toute offre de reprise (simplifiée ou indépendante) entraînerait le transfert à Aedifica de la propriété des Actions Cofinimmo qui ne sont pas encore détenues par Aedifica ou par des personnes agissant de concert avec Aedifica, ainsi qu'à la radiation de la cotation des Actions Cofinimmo sur le marché réglementé d' Euronext Brussels. Par conséquent, dans le scénario d'une offre de reprise, Cofinimmo ne conserverait plus son statut de SIRP. Indépendamment du fait qu'Aedifica parvienne ou non à mener à bien une offre de reprise, Aedifica a l'intention de transformer Cofinimmo en une SIRI (qui restera cotée ou non, en fonction du nombre d'actions détenues par Aedifica et d'autres considérations de droit des sociétés et fiscales). Si la transformation de Cofinimmo en SIRI entraînait la perte du statut de SIIC en France, Aedifica envisagera des alternatives pour éventuellement encore opter pour une fusion malgré le double RETT en Allemagne (cf. ce qui a été expliqué précédemment dans cette section 7.2.4.1 . Après la clôture de l'Offre d'Échange, les activités de Cofinimmo se poursuivront sous le statut actuel de SIRI, dans l'attente d'une éventuelle offre de reprise et/ou d'une transformation en SIRP.
≥ 95%	**Intention principale pendant l'Offre d'Échange**
	Si Aedifica obtient au moins 95% des Actions Cofinimmo par le biais de l'Offre d'Échange, Aedifica procédera à une Offre de Reprise et à la radiation des Actions Cofinimmo du marché réglementé d' Euronext Brussels. L'Offre de Reprise sera une offre de reprise simplifiée, étant donné qu'Aedifica ne détient encore aucune Action Cofinimmo à la date du présent Prospectus et qu'elle n'agit pas de concert avec d'autres Actionnaires Cofinimmo. Si Aedifica parvient à acquérir 95% des Actions Cofinimmo par le biais de l'Offre d'Échange, cela implique donc qu'elle aura également acquis plus de 90 % des Actions Cofinimmo qui ne sont pas encore détenues par Aedifica ou par les personnes agissant de concert avec Aedifica.
	Intention principale après la clôture de l'Offre d'Échange

	Dans ce scénario, Aedifica a l'intention de procéder à la transformation de Cofinimmo en une SIRI. Si la transformation de Cofinimmo en SIRI entraînait la perte du statut de SIIC en France, Aedifica envisagera des alternatives pour éventuellement encore opter pour une fusion malgré le double RETT en Allemagne (cf. ce qui a été expliqué précédemment dans cette section 7.2.4.1. Après la clôture de l'Offre d'Échange, les activités de Cofinimmo seront poursuivies sous le statut d'une SIRI en attendant cette transformation en SIRP.

7.2.4.2 Gouvernance d'entreprise

Si Aedifica acquiert le contrôle de Cofinimmo, le conseil d'administration d'Aedifica sera composé sur la base d'une structure de gouvernance d'entreprise équilibrée, conformément aux principes suivants :

(i) Le conseil d'administration d'Aedifica sera composé de 11 membres, dont 10 administrateurs indépendants non-exécutifs et 1 administrateur exécutif, à savoir le CEO ;

(ii) Les 10 administrateurs indépendants non-exécutifs seront répartis de manière égale entre les administrateurs non-exécutifs actuels de Cofinimmo et d'Aedifica ;

(iii) Le comité de nomination et de rémunération et le comité d'audit et des risques seront chacun composés de 4 membres, nommés sur une base paritaire parmi les administrateurs de Cofinimmo et d'Aedifica, le comité de nomination et de rémunération étant présidé par un administrateur de Cofinimmo et le comité d'audit et des risques par un administrateur d'Aedifica ;

(iv) Monsieur Serge Wibaut restera président du conseil d'administration d'Aedifica jusqu'à la première des deux dates suivantes : (i) la fin de son mandat actuel, qui expire en mai 2027, et (ii) la réalisation de l'intention d'Aedifica en matière de droit des sociétés après l'Offre d'Échange, telle qu'exposée à la section 7.2.4 du présent Prospectus (c'est-à-dire la mise en œuvre d'une fusion entre Aedifica et Cofinimmo avec Aedifica comme entité absorbante ou la transformation de Cofinimmo en SIRI), et M. Jean Hilgers est désigné comme président successeur en vue de succéder à M. Wibaut à l'expiration de son mandat conformément à ce qui précède. M. Jean Hilgers sera nommé vice-président du conseil d'administration d'Aedifica jusqu'à sa nomination en tant que président ; et

(v) M. Stefaan Gielens restera en fonction en tant que CEO d'Aedifica.

À l'exception du CEO d'Aedifica, les membres du comité exécutif d'Aedifica ne siégeront plus au conseil d'administration d'Aedifica après la réalisation de l'Offre d'Échange, mais un comité de direction sera créé, au sein duquel siégera le comité exécutif d'Aedifica.

Après la réalisation de l'intention d'Aedifica en matière de droit des sociétés après l'Offre d'Échange, telle qu'exposée à la section 7.2.4.1 du présent Prospectus (c'est-à-dire la mise en œuvre d'une fusion entre Aedifica et Cofinimmo avec Aedifica comme entité absorbante ou la transformation de Cofinimmo en une SIRI), trois membres du comité exécutif de Cofinimmo seront intégrés au comité de direction d'Aedifica.

Après une Offre d'Échange réussie et jusqu'à la réalisation de l'intention d'Aedifica en matière de droit des sociétés après l'Offre d'Échange, telle qu'exposée à la section 7.2.4.1 du présent Prospectus (c'est-à-dire la mise en œuvre d'une fusion entre Aedifica et Cofinimmo avec Aedifica comme entité absorbante ou la transformation de Cofinimmo en SIRI), la composition du conseil d'administration de Cofinimmo sera déterminée comme suit :

(i) Pour faciliter l'opération, les 2 administrateurs non-exécutifs, non-indépendants, à savoir M. Xavier de Walque et M. Michael Zahn, démissionneront prématurément et 1 administrateur non-exécutif, indépendant, à savoir Mme. Anneleen Desmyter, ne prolongera pas son mandat (et démissionnera prématurément) en tant qu'administrateur et 2 des administrateurs actuels d'Aedifica seront cooptés en tant qu'administrateurs au sein du Conseil d'Administration de Cofinimmo (ces administrateurs et leurs éventuels remplaçants, les « **Administrateurs Cooptés** ») ;

(ii) les 5 administrateurs non-exécutifs du conseil d'administration de Cofinimmo qui seront nommés administrateurs du conseil d'administration d'Aedifica ne seront plus considérés comme indépendants, le cas échéant ;

(iii) le conseil d'administration de Cofinimmo sera donc composé de 11 administrateurs, dont 2 administrateurs exécutifs, 2 administrateurs non-exécutifs nommés par Aedifica, 4 administrateurs non-exécutifs communs et 3 administrateurs indépendants.

Le conseil d'administration nouvellement constitué d'Aedifica décidera, après une Offre d'Échange réussie et si la fusion de Cofinimmo dans Aedifica n'est pas réalisée, de la composition du conseil d'administration de Cofinimmo dans le scénario où Cofinimmo continuerait d'exister en tant que SIRI.

Après une Offre d'Échange réussie et jusqu'à la réalisation de l'intention de droit des sociétés post-Offre d'Échange d'Aedifica telle qu'exposée dans la section 7.2.4.1 « *Intentions de droit des sociétés de l'Offrant après la clôture de l'Offre d'Échange* » du présent Prospectus, un *relationship agreement* sera en vigueur entre Aedifica et Cofinimmo dans lequel, sans préjudice des accords antérieurs relatifs à la composition des organes respectifs, certaines mesures de protection seront mises en œuvre d'un point de vue de la gouvernance pour la période intermédiaire jusqu'à l'achèvement de l'intégration, et afin d'intégrer des garanties visant à assurer que toutes les transactions entre les deux parties pendant cette période soient conclues à des conditions conformes au marché. Les principales dispositions de la convention relationnelle sont exposées plus en détail à la section 7.2.7 du présent Prospectus.

7.2.4.3 Statuts de Cofinimmo

Aedifica a l'intention de modifier les statuts de Cofinimmo afin d'y intégrer les principes de gouvernance susmentionnés et/ou les règles de gouvernance interne de Cofinimmo.

En cas de radiation des Actions Cofinimmo d' Euronext Brussels et de transformation de Cofinimmo en une SIRI, les statuts seront également modifiés dans la mesure nécessaire pour les adapter à ce nouveau statut et pour apporter toute autre modification qui en découlerait. Voir à cet égard la section 7.2.4.1 du présent Prospectus.

7.2.4.4 Emploi chez Cofinimmo

Aedifica estime que le succès d'une entreprise dépend des performances, de l'enthousiasme et des talents de ses collaborateurs. Aedifica investira dans tous les collaborateurs de l'entité combinée comme elle le fait actuellement dans ses propres collaborateurs. Une fois l'Offre d'Échange finalisée, Aedifica et Cofinimmo élaboreront et mettront en œuvre conjointement un plan d'intégration,

tant au niveau central que dans les pays où elles exercent leurs activités. Cela implique que lors de la constitution des équipes opérationnelles et de la définition des processus et du modèle opérationnel de l'entité combinée (i) un processus équitable sera organisé sous la direction du CEO d'Aedifica, sous l'égide du comité de nomination et de rémunération, et (ii) les atouts respectifs des deux organisations seront dûment pris en compte, les talents, les compétences et les capacités étant évidemment les principaux moteurs.

7.2.4.5 Politique de dividende d'Aedifica et de Cofinimmo

Après l'Offre d'Échange, Aedifica continuera à distribuer des dividendes conformément aux exigences prévues à cet égard par l'AR SIR et ses statuts. En particulier, la politique de dividende restera conforme à la politique actuelle d'Aedifica, qui consiste à distribuer environ 80% du montant correspondant au résultat EPRA consolidé à titre de rémunération du capital. Compte tenu des synergies attendues et de la forte complémentarité stratégique, le bénéfice EPRA par action pour tous les actionnaires devrait augmenter à terme, ce qui pourrait permettre d'augmenter les dividendes à l'avenir tout en maintenant un taux de distribution durable du bénéfice EPRA consolidé.

7.2.4.6 Plans stratégiques

La combinaison du portefeuille Cofinimmo avec celui d'Aedifica permettra de réduire de moitié le poids du segment des bureaux, structurellement sous pression, et celui du réseau de distribution au sein du portefeuille de Cofinimmo dans le portefeuille combiné. Il passerait ainsi de 15,3%[110] et 7,8%[111] sur la base du GAV à respectivement 7,6%[112] et 3,9%[113] . Il en résultera une SIRP axée sur l'immobilier de soins de santé, dont 88,6%[114] de ses actifs totaux (combinés) (sur la base du GAV) seront investis dans l'immobilier de soins de santé. Aedifica a l'intention de poursuivre la stratégie de Cofinimmo consistant à céder de manière sélective des actifs de bureaux et de réseau de distribution à des niveaux de prix appropriés, afin d'évoluer vers une SIRP « pure play » spécialisée dans l'immobilier de soins de santé.

Aedifica a l'intention de poursuivre sa stratégie de financement actuelle dans l'entité combinée et, en particulier, de viser un ratio d'endettement inférieur à 45%.

7.2.5 Avantages de l'opération pour la Société Cible et ses actionnaires

Aedifica est convaincue que l'Offre d'Échange présente des avantages considérables pour Cofinimmo et les Actionnaires Cofinimmo. Pour un aperçu de ces avantages, veuillez-vous reporter à la section 7.2.2 du présent Prospectus.

Aedifica est convaincue que le Prix de l'Offre Implicite par Action Cofinimmo et le Prix de l'Offre Implicite Ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica représentent des propositions de valeur attractives et équitables pour les Actionnaires Cofinimmo :

Le Prix de l'Offre Implicite de EUR 82,65 par Action Cofinimmo représente :

- une prime de 23,4% par rapport au Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo de EUR 67,00 ;

[110] Sur la base du GAV de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[111] Sur la base du GAV de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[112] Sur la base des GAVs combinés d'Aedifica et de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[113] Sur la base des GAVs combinés d'Aedifica et de Cofinimmo au 30 septembre 2025.
[114] Sur la base des GAVs combinés déclarés par Cofinimmo et Aedifica au 30 septembre 2025.

- une prime de 33,8% par rapport au VWAP sur 1 mois de Cofinimmo jusqu'au 29 avril 2025 de EUR 61,76 ;
- une prime de 42,5% par rapport au VWAP sur 3 mois de Cofinimmo jusqu'au 29 avril 2025 de EUR 58,00 ;
- une prime de 39,7% par rapport au VWAP sur 6 mois de Cofinimmo jusqu'au 29 avril 2025 de EUR 59,16 ;
- une prime de 36,8% par rapport au VWAP sur 12 mois de Cofinimmo jusqu'au 29 avril 2025, qui s'élève à EUR 60,43 ;
- une prime de 27,2% par rapport au cours cible médian des analystes financiers de EUR 65,00 au 30 avril 2025 ;
- une prime de 27,1% par rapport au cours cible moyen des analystes financiers de EUR 65,01 au 30 avril 2025.

Le Prix de l'Offre Implicite Ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 78,03 par Action Cofinimmo représente :

- une prime de 28,3% par rapport au Prix de l'Action Non-Perturbé, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de 6,20 EUR pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action corrigé de 60,80 EUR).

Le Rapport d'Échange de 1,185 Action Nouvelle par Action Cofinimmo représente[115] :

- une décote de 0,8% sur l'EPRA NTA par Action Cofinimmo publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action corrigé de EUR 88,33), compte tenu de l'EPRA NTA par action Aedifica publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90 pour l'exercice 2024 (donnant lieu à un prix de l'action ajusté de EUR 73,96) ;
- une décote de 0,7 % sur l'IFRS NAV par Action Cofinimmo publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de 6,20 EUR pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix corrigé de l'action de 88,27), compte tenu de l'IFRS NAV par action Aedifica publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action corrigé de EUR 74,00) ;
- une prime de 2,6% sur l'EPRA NRV par Action Cofinimmo publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de 6,20 EUR pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action corrigé de 96,63), compte tenu de l'EPRA NRV par action Aedifica publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action ajusté de EUR 83,68) ; et
- une décote de 3,7% sur l'EPRA NDV par Action Cofinimmo publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action corrigé de EUR 92,03), compte tenu de l'EPRA NDV par action Aedifica publié au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix de l'action corrigé de EUR 74,76).

7.2.6 Conséquences de l'opération pour l'Offrant et ses actionnaires, et les détenteurs d'options de la Société Cible

[115]Pour la base de calcul des prix des actions corrigés, veuillez-vous référer à la section 7.3.4.2 du présent Prospectus, étant donné que Cofinimmo n'a pas tenu compte dans son rapport financier au 31 mars 2025 des Actions Cofinimmo rachetées (18.298), alors que les paramètres financiers utilisés dans le présent Prospectus doivent tenir compte de toutes les Actions Cofinimmo en circulation (38.096.217). De ce fait, les valeurs des paramètres financiers mentionnés dans le présent Prospectus diffèrent de celles communiquées par Cofinimmo au 31 mars 2025.

7.2.6.1 Conséquences pour l'Offrant

Si l'Offre d'Échange aboutit, Aedifica acquerra le contrôle de Cofinimmo, ce qui lui permettra d'exercer la majorité des droits de vote à l'assemblée générale de Cofinimmo, et Cofinimmo deviendra une Filiale d'Aedifica.

Le capital (y compris les primes d'émission) d'Aedifica sera augmenté à concurrence de la Valeur d'Apport des Actions Cofinimmo telle que déterminée dans le cadre du Rapport d'Échange.

Le montant par lequel le capital d'Aedifica (selon le cas, en une ou plusieurs fois, en fonction d'éventuelles Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires de l'Offre d'Échange en fonction du nombre d'Actionnaires Cofinimmo qui acceptent l'Offre d'Échange pendant cette ou ces Périodes d'Acceptation) sera augmenté en cas de succès de l'Offre d'Échange (c'est-à-dire lorsque toutes les Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange sont remplies ou levées) sera obtenu en multipliant le nombre d'Actions Nouvelles par la valeur fractionnaire (exacte) des Actions Existantes d'Aedifica (dont la valeur fractionnaire s'élève à 26,39 EUR par action (arrondie à deux décimales pour des raisons de lisibilité)), le résultat de ce calcul étant ensuite arrondi à l'euro cent supérieur. La valeur représentative du capital de toutes les Actions Existantes d'Aedifica et de toutes les Actions Nouvelles sera alors alignée. La différence entre l'augmentation de capital et la valeur totale d'apport des Actions Cofinimmo sera mentionnée comme une prime d'émission disponible sur un ou plusieurs comptes distincts « Primes d'Émission disponibles », sous les capitaux propres au passif du bilan.

Le nombre d'Actions Nouvelles effectivement émises dépendra donc du nombre d'Actionnaires Cofinimmo qui acceptent l'Offre d'Échange pendant la Période d'Acceptation Initiale ou, à la suite d'une Réouverture Volontaire et/ou Obligatoire de celle-ci, pendant la ou les Périodes d'Acceptation supplémentaires. L'augmentation de capital peut donc, le cas échéant, être fixée et réalisée en une ou plusieurs fois, conformément à l'article 7:186 du CSA.

Il est prévu qu'un minimum de 22.572.011 et un maximum de 45.144.018 Actions Nouvelles dans Aedifica seront émises à la suite de l'augmentation de capital par apport en nature dans le cadre de l'Offre d'Échange, et le capital (y compris la prime d'émission) d'Aedifica sera ainsi augmenté d'au moins EUR 1.669.373.590,67 (dont EUR 595.625.346,30 (arrondi à l'euro cent supérieur) sera comptabilisé comme capital et le solde de EUR 1.073.748.244,37 sera comptabilisé comme prime d'émission) et au maximum de EUR 3.338.746.885,52 (dont EUR 1.191.250.587,04 (arrondi à l'euro cent supérieur) sera comptabilisé en capital et le solde de EUR 2.147.496.298,48 sera comptabilisé en prime d'émission).

Pour l'impact potentiel d'une Offre d'Échange réussie sur l'emploi et la gouvernance au sein d'Aedifica et de Cofinimmo, veuillez-vous référer à la section 7.2.4.2 du présent Prospectus.

Enfin, Aedifica devra supporter divers frais externes, comme indiqué à la section 7.16 du présent Prospectus. De même, en principe, une taxe RETT Allemand devrait être payable dans le cadre de l'Offre d'Échange, comme indiqué à la section 7.16.2 du présent Prospectus.

7.2.6.2 Conséquences pour les actionnaires de l'Offrant

(I) Actionnaires – Augmentation des capitaux propres et dilution

Les principales conséquences de l'Offre d'Échange pour les actionnaires d'Aedifica sont les suivantes :

(i) un renforcement et une extension de l'actif sous-jacent dans lequel ils détiennent une participation par l'acquisition d'une participation de contrôle dans Cofinimmo ; et

(ii) la dilution résultant de l'augmentation de capital par apport en nature des Actions Cofinimmo apportées à Aedifica dans le cadre de l'Offre d'Échange, dont le degré dépend du Rapport d'Échange et du nombre d'Actions Cofinimmo effectivement apportées dans le cadre de l'Offre d'Échange (comme expliqué plus en détail dans la section 7.15 du présent Prospectus).

À la suite d'une Offre d'Échange réussie, Aedifica acquerra le contrôle de Cofinimmo. Les capitaux propres d'Aedifica augmenteront ainsi de manière significative.

À l'exception des frais liés à l'Offre d'Échange (tels qu'exposés à la section 7.16 du présent Prospectus), l'Offre d'Échange sera financée par l'émission de Actions Nouvelles. Le produit de la vente des Actions Nouvelles dans le cadre du Dribbling Out *c.q.* du Vendor Placement (tel qu'également décrit à la section 7.6 du présent Prospectus) qui ne peuvent être livrées aux Actionnaires de Cofinimmo (en raison de leur statut de US Non-QIB ou si un Actionnaire Cofinimmo devait recevoir un nombre d'Actions Nouvelles qui ne se compose pas uniquement d'un nombre entier et donc en partie d'une Fraction d'une Action Nouvelle) provient de la vente des Actions Nouvelles et n'est donc pas financé par Aedifica (en espèces).

De ce fait, l'impact négatif sur les flux de trésorerie d'Aedifica (sur une base consolidée, c'est-à-dire incluant la consolidation intégrale de Cofinimmo après une Offre d'Échange réussie) résultant de l'organisation de l'Offre d'Échange sera limité aux coûts de la transaction, comme indiqué à la section 7.16 du présent Prospectus.

Les actionnaires de l'entité combinée devraient, à terme, bénéficier d'environ 16 millions d'EUR de synergies opérationnelles (avant impôts), qui devraient se concrétiser dans les 12 à 24 mois suivant la finalisation de la transaction, grâce à l'excellence opérationnelle, à la rationalisation des coûts tiers et à la centralisation des coûts de gestion et de gouvernance, ce qui se traduira par une augmentation *mid-single digit* du bénéfice EPRA par action[116].

Sur la base du Rapport d'Échange, les Actionnaires de Cofinimmo recevront 1,185 Action Nouvelle d'Aedifica en échange d'une Action Cofinimmo.

Ce Rapport d'Échange a été déterminé sur la base de l'EPRA NTA Ajusté de Cofinimmo qui, comme expliqué à la section7.3.4.4(I)(C) de ce Prospectus, a été fixé à EUR 87,64[117] par Action Cofinimmo (la **« Valeur d'Apport »**), et l'EPRA NTA Ajusté d'Aedifica, qui, comme expliqué dans la section7.3.4.4(I)(E) de ce Prospectus, a été fixé à EUR 73,96[118] par Action Nouvelle (le « **Prix d'Émission** »).

Le nombre exact d'Actions Cofinimmo qui seront apportées (et donc le nombre d'Actions Nouvelles d'Aedifica qui seront effectivement émises en échange) dépendra du taux d'acceptation de l'Offre d'Échange (en cas de Réouverture Volontaire et/ou Obligatoire) par les Actionnaires Cofinimmo.

---

[116] La cession du portefeuille immobilier de maisons de repos en Belgique pour un montant total de 300 millions EUR, à laquelle Aedifica s'est engagée dans le cadre de la Décision de l'ABC, et qui peut être étalée sur les prochaines années (comme annoncé par Aedifica dans son communiqué de presse du 27 octobre 2025, voir également à ce sujet la section 7.4 du présent Prospectus), devrait, à terme, avec le réinvestissement des produits, avoir un effet largement neutre sur le bénéfice EPRA par action tant pour les actionnaires d'Aedifica que pour ceux de Cofinimmo, le bénéfice EPRA par action devant augmenter pour tous les actionnaires, grâce à la contribution des synergies opérationnelles. L'impact favorable potentiel sur les charges financières futures en cas de relèvement de la notation par S&P de BBB à BBB+ n'a pas encore été pris en compte.

[117] Pour des raisons de lisibilité, ce chiffre est arrondi à deux décimales dans le présent Prospectus.

[118] Pour des raisons de lisibilité, ce chiffre est arrondi à deux décimales dans le présent Prospectus.

(II) Actionnaires – Précompte mobilier applicable aux dividendes

Le taux réduit de 15% de précompte mobilier ne pourra en tout état de cause (et indépendamment de l'Offre d'Échange) plus être appliqué pour la période postérieure au 31 décembre 2025, étant donné qu'Aedifica ne remplira plus les conditions requises pour l'application de ce taux réduit. Voir également à cet égard la section 8.3.1.1 du présent Prospectus.

(III) Détenteurs d'obligations

L'Offre d'Échange n'a pas d'incidence significative sur les détenteurs de l'Obligation Aedifica 2031. L'Offre d'Échange n'aura pas non plus d'impact significatif sur les détenteurs de l'Obligation Cofinimmo 2026, de l'Obligation Cofinimmo 2030 et de l'Obligation Cofinimmo 2028. Voir également à ce sujet la section 7.14.1 du présent Prospectus.

7.2.6.3 Conséquences pour les détenteurs d'options de la Société cible

Cofinimmo dispose actuellement d'un seul plan d'options en cours, le Plan d'Options Cofinimmo 2016, qui comprend, à la date du présent Prospectus, 1.750 options sur Actions Cofinimmo existantes, au profit des employés actuels et anciens de Cofinimmo. Ces options contractuelles ont un prix d'exercice de 108,44 EUR par action et donnent droit à leur détenteur à des droits à dividendes différés accumulés. Ces options ne sont pas transférables. Le Plan d'Options Cofinimmo 2016 contient une clause prévoyant l'exercice immédiat pour les détenteurs d'options ayant le droit d'acquérir les actions existantes sous-jacentes en cas d'offre publique d'acquisition. En outre, le Plan d'Options Cofinimmo 2016 prévoit une clause d'ajustement standard en cas de fusion ultérieure de Cofinimmo.

Étant donné que les options sont de nature purement contractuelle, Aedifica n'est pas tenue d'étendre son Offre d'Échange à ces options. Par conséquent, Aedifica n'étendra pas son Offre d'Échange à ces options. Conformément aux conditions du Plan d'options Cofinimmo 2016, les détenteurs d'options devront décider eux-mêmes soit d'exercer leurs options de manière anticipée et d'acquérir des Actions Cofinimmo (avec ou sans apport ultérieur des actions ainsi acquises dans l'Offre d'Échange), soit d'attendre pour les exercer, étant entendu que la date limite d'exercice est en tout état de cause fixée au 30 juin 2026.

En cas de fusion ultérieure entre Aedifica et Cofinimmo (avec Aedifica comme entité absorbante) (voir section7.2.4.1 du présent Prospectus), qui serait réalisée avant le ou au 30 juin 2026, Aedifica, en tant que successeur légal de Cofinimmo, sera tenue de livrer des actions Aedifica aux détenteurs d'options contre paiement du prix d'exercice (ajusté après la fusion, afin de refléter le Rapport d'Échange).

7.2.7 Soutien à l'Offre d'Échange

7.2.7.1 Accord de Transaction

Le 2 juin 2025, Aedifica et Cofinimmo ont conclu l'Accord de Transaction.

Outre certaines dispositions relatives aux caractéristiques et au processus de l'Offre d'Échange, le conseil d'administration de Cofinimmo a confirmé dans l'Accord de Transaction qu'il soutenait l'Offre d'Échange à l'unanimité, qu'il l'avait dûment examinée et qu'il était parvenu à la conclusion que l'Offre d'Échange était dans le meilleur intérêt de Cofinimmo et de ses parties prenantes (y compris ses actionnaires), comme décrit dans (le projet de) Mémoire en Réponse. Le conseil d'administration de Cofinimmo a également confirmé qu'il n'apporterait pas les Actions Cofinimmo détenues par Cofinimmo elle-même à l'Offre d'Échange.

L'Accord de Transaction contient en outre les intentions de l'Offrant concernant la gestion d'Aedifica et de Cofinimmo après la réalisation de l'Offre d'Échange, comme décrit dans la section 7.2.4.2 du présent Prospectus.

En outre, Cofinimmo a pris certains engagements habituels pendant la durée de l'Accord de Transaction afin de poursuivre les activités de Cofinimmo conformément à la gestion normale de ses affaires.

Cofinimmo a également pris un engagement d'exclusivité. L'engagement d'exclusivité prévoit que Cofinimmo s'engage à ne pas solliciter d'autres transactions et à ne pas partager d'informations non-publiques avec des tiers pour une transaction similaire, sauf si le tiers a fait une offre *bona fide,* de sa propre initiative, à un prix supérieur d'au moins 5% au (i) cours de l'action Aedifica au moment où Aedifica a annoncé son intention de lancer l'Offre d'Échange, conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA, soit 69,75 EUR au 30 avril 2025 (c'est-à-dire le Prix de l'Action Non-Perturbé d'Aedifica, voir à cet égard la section 7.3.4.3 du présent Prospectus)[119], multiplié par (ii) le Rapport d'échange de 1,185, soit 82,65 EUR (arrondi – soit le Prix de l'Offre Implicite). L'engagement d'exclusivité ne porte pas atteinte aux obligations légales de Cofinimmo en matière d'égalité de traitement en termes d'accès à l'information.

Tant Aedifica et Cofinimmo se sont engagées, par le biais de l'Accord de Transaction, à prendre toutes les mesures nécessaires pour que l'intégration économique et juridique des deux groupes se déroule le plus rapidement possible, conformément à ce qui est exposé à la section 7.2.4 du présent Prospectus.

7.2.7.2 Relationship Agreement

Aedifica et Cofinimmo ont conclu un *Relationship Agreement* le 27 janvier 2026, dans lequel, outre les accords sur le processus d'intégration juridique et économique après la conclusion réussie de l'Offre d'Echange certaines mesures de protection du point de vue de la gouvernance sont prévues pour la période allant jusqu'à l'achèvement de l'intégration juridique, et afin de s'assurer que toutes les transactions entre les parties sont conclues à des conditions conformes au marché. Sur une base non limitative, le Relationship Agreement comprend au moins les éléments suivants :

- Dispositions en matière de conflits d'intérêts : une procédure relative aux potentiels conflits d'intérêts fonctionnels pour les administrateurs, visant à éviter les situations (i) dans lesquelles leur obligation fiduciaire envers Aedifica serait en conflit avec les mêmes obligations envers Cofinimmo, (ii) dans lesquelles ils recevraient des documents administratifs confidentiels relatifs à la question faisant l'objet du conflit qui survient, (iii) dans lesquelles ils participeraient à la réunion du conseil d'administration au cours de laquelle le point litigieux à l'ordre du jour serait décidé ;
- Dispositions relatives aux corporate opportunities : chaque fois qu'une décision de type « corporate opportunities » (impliquant à la fois Aedifica et Cofinimmo) doit être prise, une procédure qui permet à Cofinimmo, sous certaines conditions, d'examiner en premier lieu les corporate opportunities y est prévue, afin qu'Aedifica n'exploite aucune corporate opportunity au détriment de Cofinimmo. ;
- Dispositions relatives au partage d'informations : l'Administrateur Coopté peut communiquer des informations à Aedifica, si ces informations sont nécessaires à Aedifica pour se

[119] La valeur d'une offre publique d'échange doit, si l'intention de faire une offre a été annoncée, être déterminée en fonction de ce moment, en tenant compte du dernier cours de clôture connu des actions offertes en échange – dans le cas présent, conformément à l'approche retenue dans le cadre du rapport spécial du conseil d'administration d'Aedifica du 11 juin 2025, compte tenu du Prix de l'Action Non-Perturbé d'Aedifica au 30 avril 2025, soit 69,75 EUR par action.

forger une opinion sur l'ordre du jour des réunions du Conseil d'Administration de Cofinimmo et pour évaluer la décision qui devra être prise par ses représentants lors d'une future réunion du Conseil d'Administration de Cofinimmo, et uniquement dans la mesure où : (i) ces informations sont traitées de manière strictement confidentielle par Aedifica ; (ii) les informations ne contiennent pas d'informations considérées comme « particulièrement confidentielles » ; et (iii) les informations sont partagées avec Aedifica pour des raisons purement fonctionnelles, sur une base need-to-know, et soumises à des garanties du point de vue du MAR, et non destinées à un usage personnel par Aedifica ou ses sociétés liées ;

- Dispositions relatives aux transactions avec des parties liées : ceci concerne la manière dont les procédures relatives aux transactions avec des parties liées sont appliquées, où Cofinimmo et Aedifica ont, entre autres, convenu que l'exemption de minimis prévue à l'article 7:97, §1, 2° CSA est réduite à un seuil de minimis de 0,1% de l'actif net consolidé de Cofinimmo pour toute transaction éventuelle avec des parties liées ;
- Dispositions relatives aux mécanismes de partage d'informations : ces dispositions donnent accès aux personnes concernées au sein de Cofinimmo, afin de garantir qu'Aedifica reçoive en temps utile toutes les informations nécessaires pour se conformer à ses propres obligations légales, réglementaires et de reporting en tant que SIR cotée en bourse.

Dans l'Accord de Transaction, il a été convenu que des mécanismes similaires seraient mis en place au niveau d'Aedifica en ce qui concerne la position des administrateurs qui feraient partie du Conseil d'Administration d'Aedifica et seraient membres du Conseil d'Administration de Cofinimmo.

7.3 Caractéristiques de l'Offre d'Échange

7.3.1 Nature de l'Offre d'Échange

L'Offre d'Échange est une offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle lancée conformément à la Loi sur les OPA et au chapitre II de l'Arrêté Royal sur les OPA. L'Offre d'Échange est une offre d'échange de toutes les Actions Cofinimmo (par apport en nature) contre des Actions Nouvelles à émettre par Aedifica.

7.3.2 Objet de l'Offre d'Échange

L'Offre d'Échange porte sur toutes les Actions Cofinimmo émises par Cofinimmo (avec coupon n° 41 et suivants attachés), soit, à la date du Prospectus, 38.096.217 Actions Cofinimmo. À la date du Prospectus, aucune Action Cofinimmo n'est détenue par Aedifica ou ses Filiales.

Les droits aux dividendes éventuels liés aux Actions Cofinimmo se rapportant à l'exercice 2025 (représentés par le coupon n° 41 et suivants) devront être apportés avec les Actions Cofinimmo par les Actionnaires Cofinimmo qui souhaitent accepter l'Offre d'Échange.

Les Actions Cofinimmo sont cotées sur le marché réglementé d' Euronext Brussels sous le code ISIN BE0003593044.

7.3.3 Prix de l'Offre

Aedifica offre, pour chaque Action Cofinimmo apportée dans le cadre de l'Offre d'Échange, 1,185 Action Nouvelle (avec coupon n° 36 et suivants attachés) (le « **Rapport d'Échange** »), comme expliqué dans la section 7.3.4 du présent Prospectus.

Le paiement du Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo pour l'exercice 2024, d'un montant de EUR 6,20, ainsi que le paiement du Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica pour l'exercice 2024,

d'un montant de 3,90 EUR, ont tous deux été pris en compte (c'est-à-dire déduits) dans le calcul du Rapport d'Échange.

La contrepartie effective à laquelle les Actionnaires Cofinimmo ont ainsi droit pour l'apport d'Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange consistera en les Actions Nouvelles qui seront émises à la Date de Paiement (le « **Prix de l'Offre** »).

Pour plus de clarté, Aedifica émettra les Actions Nouvelles (c'est-à-dire celles qui constituent le Prix de l'Offre) à la Date de Paiement et les Actionnaires de Cofinimmo qui ont valablement apporté leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange deviendront propriétaires de ces Actions Nouvelles à la Date de Paiement. Les restrictions applicables aux US Non-QIBs en ce qui concerne la réception effective des Actions Nouvelles conduisent à la répartition ci-dessous en ce qui concerne la livraison effective des Actions Nouvelles (c'est-à-dire le Prix de l'Offre).

Compte tenu des restrictions susmentionnées, les modalités suivantes s'appliquent à la livraison des Actions Nouvelles (voir également la section 7.6 du présent Prospectus pour plus d'informations) :

- *pour un résident de l'EEE, un résident du Royaume-Uni, les QIBs Suisses, les US QIBs et aux autres Actionnaires Cofinimmo qui ont valablement apporté leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange et qui sont autorisés à recevoir des Actions Nouvelles conformément à la législation applicable* : à la Date de Paiement, les Actions Nouvelles (dans leur intégralité) seront livrées aux Actionnaires Cofinimmo concernés. Les fractions éventuelles d'Actions Nouvelles auxquelles ces Actionnaires Cofinimmo ont droit ne seront pas livrées en tant que telles à l'Actionnaire Cofinimmo concerné, mais seront soit (i) vendues par Aedifica au moyen d'un BNP Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement, qui sera effectué par BNP Paribas Fortis ou une société liée à BNP Paribas Fortis (en vertu d'un accord conclu avec eux), soit (ii) par les Intermédiaires Financiers concernés au moyen d'un FT Dribbling Out, dès que possible à compter de la Date de Paiement de la Période d'Acceptation concernée, dont le Produit BNP, respectivement le Produit FT, sera ensuite réparti *au prorata* entre les Actionnaires Cofinimmo concernés ; et

- *pour un US Non-QIB* : les Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles auxquelles ces Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs ont droit ne seront pas livrées en tant que telles aux Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs concernés à la Date de Paiement, mais seront vendues par Aedifica par le biais d'un BNP Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement qui sera effectué par BNP Paribas Fortis ou une société liée à BNP Paribas Fortis (en vertu d'un accord conclu avec eux), aussi rapidement que possible à compter de la Date de Paiement de la Période d'Acceptation concernée, et dont le Produit BNP sera ensuite réparti *au prorata* entre les Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs concernés dont les Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles ont été vendues dans le cadre du BNP Dribbling Out *c.q.* du Vendor Placement.

Pour plus de clarté, le Prix de l'Offre ne donnera pas lieu à l'émission de Fractions d'Actions Nouvelles pour les Actionnaires Cofinimmo qui apportent 200 Actions Cofinimmo, ou un multiple de 200, dans l'Offre d'Échange.[120]

Le Prix de l'Offre total pour l'ensemble des 38.096.217 Actions Cofinimmo s'élève à un maximum

[120] L'apport de 200 Actions Cofinimmo ou d'un multiple de celles-ci donne lieu à un échange de 237 Actions Nouvelles, selon le Rapport d'Échange (1,185). Si le Rapport d'Échange venait à être ajusté en raison de distributions de dividendes (voir plus loin dans cette section 7.3.3), le nombre d'Actions Cofinimmo ne donnant pas lieu à des Fractions d'Actions Nouvelles serait également modifié.

de 45.144.018 Actions Nouvelles. Le nombre d'Actions Nouvelles effectivement émises dépendra du nombre d'Actionnaires Cofinimmo qui auront accepté l'Offre d'Échange pendant la Période d'Acceptation Initiale de l'Offre d'Échange, ou pendant une Période d'Acceptation supplémentaire, à la suite d'une Réouverture Volontaire et/ou Obligatoire.

Conformément à l'article 45 de l'Arrêté Royal sur les OPA, en cas d'acquisition directe ou indirecte par Aedifica, ou par des personnes agissant de concert avec Aedifica, d'Actions Cofinimmo visées par l'Offre d'Échange dans un délai d'un an à compter de la fin de la Période d'Offre, à des conditions plus favorables pour le cédant que les conditions de l'Offre d'Échange, la différence de prix sera attribuée aux détenteurs des Actions Cofinimmo qui ont accepté l'Offre d'Échange.

Si Aedifica et/ou Cofinimmo approuvent ou versent une distribution à leurs actionnaires (que cette distribution prenne la forme d'un dividende annuel ou d'un dividende intérimaire, ou toute autre forme (en espèces ou en nature)), le droit à ce dividende étant acquis avant la clôture de la Période d'Acceptation de l'Offre d'Échange (Périodes d'Acceptation de toute Réouverture Volontaire et/ou Obligatoire et de toute Offre de Reprise ultérieure incluses), le Rapport d'Échange, et donc également le Prix de l'Offre pour cette (ces) période(s) d'acceptation non expirée(s), sera ajusté pour tenir compte de l'effet de ce(s) distribution(s) sur la valeur des actions respectives. L'ajustement du Rapport d'Échange sera effectué selon la formule suivante : Rapport d'Échange Ajusté = (Valeur d'Apport - distribution brute Cofinimmo) / (Prix d'Émission - distribution brute Aedifica). Les Actionnaires Cofinimmo concernés seront informés de toute modification du Rapport d'Échange, et donc du Prix de l'Offre, résultant d'une telle distribution par le biais d'un communiqué de presse qui sera mis à disposition sur les sites web suivants : les sites web de BNP Paribas Fortis (https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français) et https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (en anglais), ainsi que les sites web d'Aedifica (https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/) et de Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/transaction-cofinimmo-aedifica/).

Pour les spécificités relatives aux modalités de paiement du Prix de l'Offre, il est renvoyé à la section 7.12 du présent Prospectus.

7.3.4 Justification du Rapport d'Échange

7.3.4.1 Cadre juridique de la législation SIR pour la détermination du Prix de l'Offre/Rapport d'Échange

La détermination d'un rapport d'échange implique une évaluation tant de la Société Cible que de l'Offrant.

(I) Application de l'article 26, §2 de la Loi SIR (point de référence pour l'évaluation du Prix d'Émission et mention de l'identité des apporteurs)

L'article 26, §2 de la Loi SIR stipule que, sans préjudice des articles 601 et 602 du Code des sociétés[121], les conditions suivantes doivent être respectées lors de l'émission de titres contre un apport en nature :

> *« 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration, ou selon le cas, du gérant, visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;*

[121] Actuellement articles 7:196 et 7:197 du CSA.

2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la SIRP, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

Pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé au point 2° de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel;

3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé au § 3, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois; et

4° le rapport visé au 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Le présent paragraphe n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires. »

L'article 26, §3 de la Loi SIR dispose ce qui suit :

« § 3 Les dispositions du paragraphe 2 sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés.

Dans ce dernier cas, par "date de la convention d'apport" il y a lieu d'entendre la date du dépôt du projet de fusion ou de scission. »

L'article 26, §2 de la Loi SIR fixe le prix d'émission minimum auquel les nouvelles actions d'une SIRP (telles que les Actions Nouvelles, émises sur la base du Rapport d'Échange), l'un des deux paramètres étant déterminé en se référant à **«** *la date de la convention d'apport* » comme date de référence pour déterminer le prix d'émission minimum des Actions Nouvelles à émettre.

Dans le cas d'une offre publique d'acquisition, il n'y a toutefois pas, à strictement parler, de « *convention d'apport* ». Aux fins du §2, 2° de l'article 26 de la Loi SIR, la publication, conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA (par laquelle l'intention de lancer l'Offre d'Échange a été exprimée) doit donc être assimilée à une « convention d'apport » au sens de l'article 26, §2, 2° de la Loi SIR, étant donné qu'à ce moment-là, le Prix d'Émission et donc le Rapport d'Échange ont également été fixés et communiqués.[122]

Cela permet donc de fixer le Prix d'Émission et le Rapport d'Échange sous-jacents à l'Offre d'Échange au moment de la publication de l'Offre d'Échange, sur la base des informations financières les plus récentes à ce moment-là, c'est-à-dire avant le moment où l'obligation d'offre est née pour l'Offrant (par analogie avec la pratique de la FSMA en matière d'offre publique d'acquisition obligatoire, où elle autorise également un offrant à déterminer le prix de l'offre obligatoire sur la base du cours

[122] L'article 26, §2, 3° de la Loi SIR n'est pas applicable à l'Offre d'Échange.

moyen de l'action avant le moment où l'obligation d'offrir naît)**.** Ce raisonnement est également analogue à la situation en cas de fusions et de scissions, où la Loi SIR (article 26, §3) assimile explicitement la date de la proposition d'opération à la date de la convention d'apport.

Conformément à l'article 26, §2, 1° de la Loi SIR, l'identité des apporteurs doit également être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration établi dans le cadre de l'augmentation de capital par apport en nature à la suite de l'Offre d'Échange. Une offre publique d'acquisition s'adresse par définition à tous les actionnaires de la société cible au moment où l'offre publique d'acquisition est ouverte à l'acceptation. À l'exception de BlackRock Inc, qui, selon les déclarations de transparence publiées par Cofinimmo sur son site web conformément à la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, détenait au 22 octobre 2025 5,06 % des Actions Cofinimmo, et Cofinimmo elle-même qui détient 0,04 % de ses propres actions, comme expliqué plus en détail à la section 6.9 du présent Prospectus, l'identité spécifique des autres Actionnaires Cofinimmo n'est pas connue d'Aedifica. Aux fins de l'article 26, § 2, 1° de la Loi SIR, les apporteurs sont donc identifiés dans le rapport du conseil d'administration comme étant les Actionnaires Cofinimmo qui accepteront l'Offre d'Échange, ainsi que, le cas échéant, les Actionnaires Cofinimmo dont les Actions Cofinimmo seraient transférées de plein droit à Aedifica dans le cadre d'une éventuelle Offre de Reprise suivant l'Offre d'Échange.

(II) Application de l'article 48 de la Loi SIR (référence pour l'évaluation de la juste valeur des actifs d'Aedifica)

En application de l'article 48 de la Loi SIR, la juste valeur des actifs détenus par Aedifica (et ses Filiales) tels que visés à l'article 47, §1 de la Loi SIR, doit être évaluée par le(s) expert(s) lorsque Aedifica émet des actions ou demande l'admission d'actions à la négociation sur un marché réglementé. Cette évaluation n'est toutefois pas requise lorsque cette opération a lieu dans les quatre mois suivant la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des actifs concernés et dans la mesure où le ou les experts confirment qu'aucune nouvelle évaluation n'est nécessaire compte tenu de la situation économique générale et de l'état de ces biens immobiliers.

Dans le cadre d'une offre d'échange, telle que l'Offre d'Échange, aux fins de ce qui précède, le point de référence pertinent selon Aedifica est, conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA, le moment de la publication par Aedifica de son intention de lancer l'Offre d'Échange et, à cette fin, de procéder à l'émission des Actions Nouvelles (plutôt que le moment où les Actions Nouvelles sont émises ou l'admission des Actions Nouvelles à la négociation sur un marché réglementé est demandée).

Au moment de la publication par Aedifica, conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA, de son intention de lancer l'Offre d'Échange et, à cette fin, de procéder à l'émission des Actions Nouvelles, la dernière évaluation (actualisée) portant sur la juste valeur des actifs concernait celle-ci au 31 mars 2025 (de sorte qu'Aedifica disposait d'une évaluation (actualisée) datant de moins de 4 mois au moment de la publication conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA. Par conséquent, dans le cadre de la présente Offre d'Échange et de l'émission et admission à la négociation sur un marché réglementé d'actions nouvelles qui en découleraient, il a été demandé aux experts en évaluation d'Aedifica de confirmer que les hypothèses sous-jacentes à l'évaluation n'avaient pas changé. Les experts en évaluation d'Aedifica ont confirmé le 2 mai 2025 que, compte tenu de la situation économique générale et de l'état de ce bien, aucune nouvelle évaluation n'était nécessaire dans le cadre (de la décision de principe) de l'émission des nouvelles actions.

(III) Applicabilité de l'article 49 de la Loi SIR (évaluation de la juste valeur des actifs de Cofinimmo)

En application de l'article 49, §1, alinéa 1er de la Loi SIR, la juste valeur de chaque actif visé à l'article 47, § 1, de la Loi SIR, à acquérir ou à céder par Aedifica (et ses Filiales), doit être évaluée par le ou les experts immobiliers avant que l'opération n'ait lieu. Ceci dans la mesure où l'opération, considérée dans son ensemble, représente une somme supérieure au montant le plus bas entre, d'une part, 1% de l'actif consolidé d'Aedifica et, d'autre part, EUR 2.500.000.

Étant donné que les actions d'une société immobilière réglementée publique (telles que les Actions Cofinimmo) ne figurent pas parmi les actifs énumérés à l'article 47, § 1, Loi SIR, Aedifica estime que la règle précitée de l'article 49 de la Loi SIR ne s'applique pas à l'apport en nature dans Aedifica des Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange .

Il convient en outre de noter à cet égard que :

(i) Cofinimmo, en tant que société immobilière réglementée publique, est elle-même soumise à la Loi SIR et est donc tenue, en vertu de l'article 47 de ladite loi, (a) de faire évaluer à la fin de chaque exercice comptable la juste valeur des actifs qu'elle détient, énumérés à l'article 47, § 1, Loi SIR, et (b) de faire actualiser cette juste valeur par l'expert immobilier à la fin de chaque trimestre ; et

(ii) la dernière évaluation (ou mise à jour de l'évaluation) relative à la juste valeur des actifs détenus par Cofinimmo énumérés à l'article 47, § 1, de la Loi SIR, selon les informations publiées par Cofinimmo le 25 avril 2025 dans ses résultats du Q1 2025, date du 31 mars 2025 (qui, au moment de la publication par Aedifica, conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA, de l'intention de lancer l'Offre d'Échange et, à cette fin, de procéder à l'émission des Actions Nouvelles, constituaient les données financières publiques les plus récentes de Cofinimmo).

Compte tenu des éléments ci-dessus, la valorisation des actifs détenus par Cofinimmo au 31 mars 2025, énumérés à l'article 47, § 1, Loi SIR, telle qu'elle figurait dans l'EPRA NTA par Action Cofinimmo publié au 31 mars 2025 de EUR 94,53 (à ajuster pour le Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20), qui a servi de base à l'évaluation de l'apport (comme expliqué plus en détail dans la section 7.3.4.2 du présent Prospectus).

7.3.4.2 Paramètres financiers utilisés par action

Pour le calcul de l'EPRA NTA par action (un paramètre financier utilisé dans le présent Prospectus pour déterminer la Valeur d'Apport par Action Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange, voir la section 7.3.4.4 du présent Prospectus), ainsi que l'IFRS NAV par action, l'EPRA NRV par action et l'EPRA NDV par action (tous ces paramètres financiers étant utilisés dans le présent Prospectus pour fournir un contexte supplémentaire au Rapport d'Échange, voir section 7.3.4.4 du présent Prospectus), Cofinimmo n'a toutefois pas tenu compte, dans le dénominateur utilisé pour le calcul de ces mesures financières, des Actions Cofinimmo rachetées (18.298, au 31 mars 2025). Ces paramètres financiers tels que communiqués par Cofinimmo ne tenaient donc compte que de 38.077.919 Actions Cofinimmo au lieu du nombre total d'Actions Cofinimmo en circulation (38.096.217). Étant donné que l'Offre d'Échange porte sur toutes les Actions Cofinimmo en circulation (38.096.217), les paramètres financiers mentionnés, lorsqu'ils sont utilisés dans le présent Prospectus[123], doivent tenir compte de toutes les Actions Cofinimmo en circulation (38.096.217).[124] De ce fait, les valeurs des

[123] À l'exception de l'EPRA NTA par action utilisée dans le cadre des Conditions Suspensives, qui concerne en effet l'EPRA NTA par Action Cofinimmo telle que calculé et communiqué par Cofinimmo dans ses résultats du Q1 2025.

[124] Pour plus de clarté, les paramètres financiers communiqués par Aedifica tiennent compte du nombre total d'actions Aedifica en circulation, et une telle correction n'est donc pas nécessaire du côté d'Aedifica. Pour des raisons de lisibilité du présent Prospectus, ces chiffres sont arrondis à deux décimales tout au long du Prospectus.

paramètres financiers mentionnés dans le présent Prospectus diffèrent de celles communiquées par Cofinimmo, et ce comme suit :

- EPRA NTA par action : EUR 94,53[125] au lieu de EUR 94,58 publié par Cofinimmo
- IFRS NAV par action : EUR 94,47[126] au lieu de EUR 94,52 publié par Cofinimmo
- EPRA NRV par action : EUR 102,83[127] au lieu de EUR 102,88 publié par Cofinimmo
- EPRA NDV par action : EUR 98,23[128] au lieu de EUR 98,28 publié par Cofinimmo

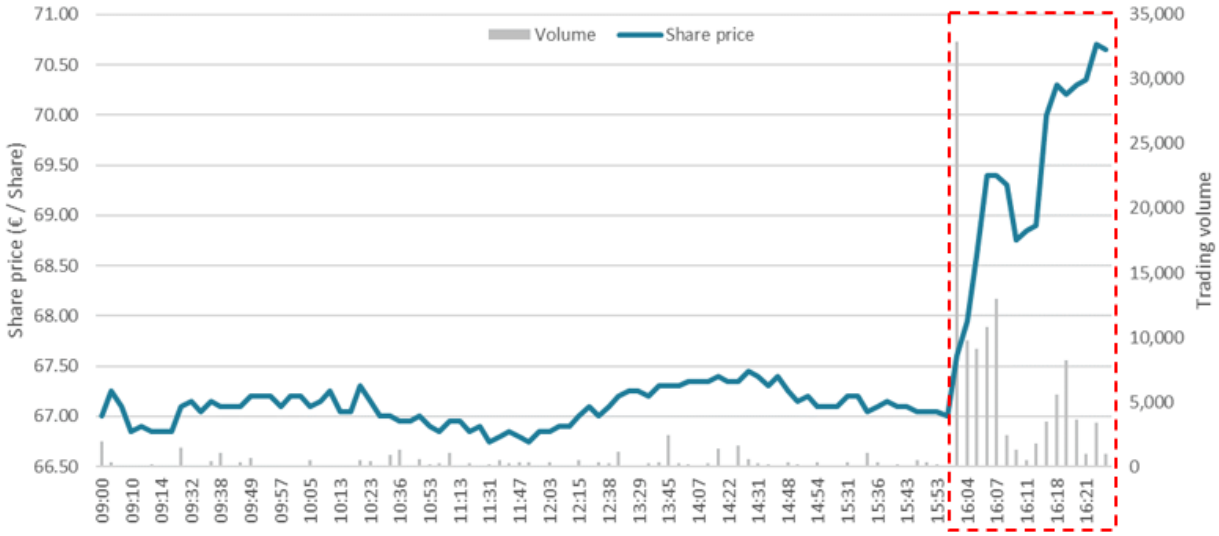
Par conséquent, lorsque le présent Prospectus fait référence à ces paramètres financiers « tels que publiés par Cofinimmo le 25 avril 2025 dans son Q1 2025 » ou « au 31 mars 2025 », il s'agit des valeurs ajustées ci-dessus[129] .

7.3.4.3 Prix des Actions Non-Perturbés et Date Non-Perturbée

Le 30 avril 2025 à 16h02, heure de Bruxelles, Betaville a publié une « *uncooked alert*»[130] indiquant que « *des personnes suivant la situation avaient entendu dire que deux sociétés américaines de capital-investissement collaboraient au sein d'un consortium en vue d'une éventuelle acquisition de Cofinimmo* ».[131] Au même moment, le cours de l'action Cofinimmo a commencé à afficher une forte hausse, passant de 67,00 EUR à 70,65 EUR à 16h24, heure de Bruxelles[132], accompagnée d'une augmentation des volumes à partir de 16h02, heure de Bruxelles. Le volume quotidien moyen des transactions sur les actions Cofinimmo sur 10 ans (« *average daily trading volume* » ou « ADTV ») est de 51.400 actions par jour, alors que le nombre d'actions négociées jusqu'à la suspension de la cotation s'élevait à 137.985 actions. En conséquence, la FSMA a suspendu la cotation d'Aedifica et de Cofinimmo dans l'attente de la publication d'un communiqué de presse. Compte tenu des volumes de négociation anormaux et de la suspension de la négociation, la date sans incidence a donc été fixée au 30 avril 2025 à 16h02, heure de Bruxelles (la « **Date Non-Perturbée** »), avec un cours sans incidence de 67,00 EUR pour Cofinimmo (**le** « **Prix Non-Perturbé de l'Action de Cofinimmo** ») et de EUR 69,75 pour Aedifica (**le** « **Prix Non-Perturbé de l'Action d'Aedifica** »).

Évolution du cours de l'Action Cofinimmo du 30 avril 2025 jusqu'à la suspension de la cotation par la FSMA :

[125] Pour des raisons de lisibilité du présent Prospectus, ces chiffres sont arrondis à deux décimales tout au long du Prospectus.
[126] Pour des raisons de lisibilité du présent Prospectus, ces chiffres sont arrondis à deux décimales tout au long du Prospectus.
[127] Pour des raisons de lisibilité du présent Prospectus, ces chiffres sont arrondis à deux décimales tout au long du Prospectus.
[128] Pour des raisons de lisibilité du présent Prospectus, ces chiffres sont arrondis à deux décimales tout au long du Prospectus.
[129] Sauf indication contraire expresse, comme dans le contexte des Conditions Suspensives.
[130] « *Uncooked alert* » fait référence à une rumeur de marché non vérifiée. Vous trouverez plus d'informations à ce sujet ici : https://www.betaville.co.uk/betaville-intelligence/o2wwzpy3bnrti8c5zzb45k8yi5pam7u8t0en
[131] Traduction libre en français de la déclaration originale en anglais.
[132] Factset au 30 avril 2025.



Source : FactSet au 30 avril 2025

7.3.4.4 Méthode d'évaluation retenue, points de comparaison et points de référence

La détermination du Rapport d'Échange est basée sur l'évaluation réalisée tant sur Cofinimmo que sur Aedifica, et a été calculée sur la base des informations dont dispose Aedifica au 30 avril 2025 (à 16h02, heure de Bruxelles), en particulier sur la base des résultats publics du Q1 2025 d'Aedifica et de Cofinimmo avec des chiffres au 31 mars 2025 (soit la veille de la publication par Aedifica, conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA, de son intention de lancer l'Offre d'Échange et, à cette fin, de procéder à l'émission des Actions Nouvelles), ce qui a donné lieu à la Valeur d'Apport des Actions Cofinimmo et au Prix d'Émission des Actions Nouvelles à émettre par Aedifica.

La méthode d'évaluation utilisée pour obtenir ces deux valeurs, qui conduisent au Rapport d'Échange, est l'« analyse EPRA NTA ajusté ». Afin d'étayer davantage le Rapport d'Échange (déterminé sur la base de l'« analyse EPRA NTA ajusté » susmentionnée) et de fournir un point de comparaison, Aedifica a également procédé à une évaluation sur la base d'une « analyse discounted cash flow ».

En outre, Aedifica a fourni d'autres points de référence (tant pour Cofinimmo que pour Aedifica) afin de contextualiser la Valeur d'Apport et le Prix d'Émission, et donc le Rapport d'Échange - qui, après ajustement, reste dans ces points de référence - sur la base de :

- La performance historique du cours de l'action
- EPRA NTA ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo *c.q.* d'Aedifica publié au 31 mars 2025 ;
- IFRS NAV ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo, *c.q.*, d'Aedifica publié au 31 mars 2025 ;
- EPRA NRV ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo *c.q.* d'Aedifica publié au 31 mars 2025 ;
- EPRA NDV ajusté à Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo *c.q. d'*Aedifica publié au 31 mars 2025 ;
- Analyse des objectifs de cours par les analystes financiers.

À titre d'information, la méthode d'évaluation basée sur des comparaisons de transactions a été jugée inappropriée en raison de l'absence de transactions récentes entièrement réalisées en actions

dans l'univers coté en bourse des sociétés d'investissement immobilier cotées (REIT) axées sur les soins de santé en Europe. Cette méthode d'évaluation n'a donc pas été retenue.

Les deux parties exploitent des portefeuilles immobiliers axés sur les soins de santé dans les mêmes emplacements clés (Belgique, Allemagne, Irlande, Pays-Bas, Royaume-Uni et Finlande) et utilisent des méthodes similaires pour déterminer la juste valeur de leurs actifs respectifs.

(I) Méthode d'évaluation appliquée : analyse EPRA NTA Ajusté

(A) Introduction

L'EPRA NTA est une mesure financière généralement reconnue, publiée à la fois par Aedifica et Cofinimmo, conformément aux directives de l'EPRA. Aedifica considère l'EPRA NTA comme le modèle d'évaluation le plus courant et le plus reconnu pour évaluer la valeur de marché des actifs nets d'une société immobilière.

Pour évaluer la valeur relative d'Aedifica et de Cofinimmo afin de déterminer le Rapport d'Échange, Aedifica a opté pour une approche sectorielle. Cette méthode tient effectivement compte de la dynamique de marché unique et des perspectives de chaque segment au sein des portefeuilles de Cofinimmo et d'Aedifica, à savoir les soins de santé pour les deux entités et les réseaux de bureaux et de distribution pour Cofinimmo.

Depuis le début de la pandémie de COVID-19, les actions des sociétés du secteur immobilier de bureaux ont été systématiquement négociées avec une décote structurelle par rapport à leur GAV. Cette tendance reflète la perception du secteur par les investisseurs en actions, compte tenu de l'impact durable de la pandémie sur l'immobilier de bureaux et des préoccupations liées au télétravail et aux modèles de travail hybrides. Ces facteurs ont entraîné une baisse de la demande d'espaces de bureaux traditionnels, ce qui indique des défis structurels et un faible profil de croissance au sein du secteur. En outre, Aedifica a observé une décote du GAV pour les sociétés immobilières cotées en bourse comparables au portefeuille de bureaux de Cofinimmo, à savoir Merlin Properties, Icade, Fabege, CPI Europe, NSI et CA Immo (« **Groupe de Référence du Portefeuille de Bureaux de Cofinimmo** »), avec un Implied GAV Discount moyen et médian au 30 avril 2025 de respectivement 22,8% et 24,9%. À titre de référence, l'Implied GAV Discount pour Aedifica s'élève actuellement à 6,3%, ce qui souligne la sous-évaluation relative des portefeuilles de bureaux par rapport aux portefeuilles de soins de santé, qui sont évalués sans décote du GAV tant pour Aedifica que pour Cofinimmo.

En partie sur cette base et en partie pour tenir compte des évolutions observées sur le marché dans le secteur des bureaux, Aedifica a décidé d'appliquer une décote sur le GAV du portefeuille de bureaux de Cofinimmo. Initialement, c'est-à-dire avant que l'Offre d'Échange ne bénéficie du soutien du conseil d'administration de Cofinimmo, cette décote sur le GAV s'élevait à 10,45%. À la suite des négociations avec le conseil d'administration de Cofinimmo et après avoir obtenu son soutien pour la présente Offre d'Échange, le conseil d'administration d'Aedifica – convaincu que ce soutien augmente considérablement les chances de succès de l'Offre d'Échange et facilitera grandement l'intégration de Cofinimmo dans Aedifica après la transaction – a accepté le Rapport d'Échange de 1,185. Cela signifie que la décote GAV initialement prévue est ramenée à 2,85%.

À l'inverse, Aedifica a évalué les actifs du secteur des soins de santé à leur valeur intégrale, sans tenir compte de la cotation actuelle inférieure au GAV dans ce segment. Étant donné que la contrepartie de la transaction est entièrement composée d'actions et compte tenu de la comparabilité du portefeuille d'Aedifica avec celui de Cofinimmo dans le secteur de la santé, Aedifica a évalué les

actifs du segment de la santé à leur valeur intégrale tant chez Aedifica que chez Cofinimmo. Cette décision reflète la dynamique positive du marché et le potentiel de croissance inhérent au segment, étant donné que le secteur des soins de santé continue d'afficher de solides perspectives de croissance, stimulées par des tendances démographiques favorables, telles que le vieillissement de la population et l'allongement de l'espérance de vie, qui alimentent la demande de services et d'installations dans le domaine des soins de santé.

Aedifica a également évalué le portefeuille de réseaux de distribution de Cofinimmo à sa valeur totale. Contrairement au portefeuille de bureaux et aux actifs immobiliers de soins de santé de Cofinimmo, il n'existe selon Aedifica aucun groupe suffisamment important ou représentatif d'entreprises cotées en bourse comparables ayant une base d'actifs similaire sur laquelle fonder une décote fiable basée sur le marché. En l'absence de références de marché solides et observables, et étant donné que l'évaluation par Cofinimmo de son portefeuille de réseaux de distribution est considérée comme reflétant la juste valeur de marché sur la base de facteurs fondamentaux au niveau des actifs, aucune décote GAV n'a été appliquée à ce portefeuille.

Compte tenu de ces facteurs, Aedifica a ajusté l'EPRA NTA publié de Cofinimmo et d'Aedifica pour le calcul du Rapport d'Échange comme suit :

- « **L'EPRA NTA Ajusté de Cofinimmo** » (c'est-à-dire la Valeur d'Apport totale) a été calculé sur la base de l'EPRA NTA déclaré au 31 mars 2025 :

  (i) corrigé du Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo pour un montant total de EUR 236 millions (soit une correction de EUR -6,20 par Action Cofinimmo) ; et

  (ii) selon laquelle à la valorisation de son portefeuille de bureaux au 31 mars 2025 publiée par Cofinimmo le 25 avril 2025 (soit une valorisation de 927 millions EUR), une correction (ajustée) de -2,85%[133] a été appliquée, conduisant à une correction d'un montant de EUR -26,5 millions (« **Ajustement du GAV de Cofinimmo** ») (ou, en d'autres termes, une correction de EUR -0,69[134] par Action Cofinimmo). L'Ajustement du GAV de Cofinimmo a été obtenu sur la base de l'« Analyse EPRA NTA ajusté », telle que détaillée ci-dessous. Pour justifier cette correction, il est notamment tenu compte des « *Enterprise Value implied discount to GAV ratios* » observés sur le Groupe de Référence du Portefeuille de Bureaux de Cofinimmo (la « **Implied GAV Discount** »), qui correspond à la différence en pourcentage entre :

    - la « ***Market Enterprise Value*** » (valeur d'entreprise), soit la capitalisation boursière de la société concernée, plus sa dette financière brute, moins ses liquidités et équivalents de trésorerie (y compris les titres négociables), plus ses actions préférentielles, plus ses obligations de pension, plus ses intérêts minoritaires, moins ses participations dans des entreprises associées ; et
    - le « **GAV** » (« *Gross Asset* Value » ou valeur brute des actifs (immobiliers)), soit la juste valeur des investissements immobiliers de la société concernée, observée sur un échantillon de sociétés (admises à la négociation sur des marchés réglementés) comparables au portefeuille de bureaux de Cofinimmo.

- « **EPRA NTA Ajusté d'Aedifica** » (qui correspond au prix d'émission total) a été calculé sur la

[133] Le chiffre exact est utilisé aux fins des calculs mentionnés dans le présent Prospectus. Toutefois, pour des raisons de lisibilité, il est arrondi à deux décimales dans le présent Prospectus.
[134] Pour des raisons de lisibilité, ce chiffre est arrondi à deux décimales dans l'ensemble du Prospectus.

base de l'EPRA NTA publié au 31 mars 2025, corrigé par le Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica d'un montant total de 185 millions d'EUR (soit une correction de -3,90 EUR par Action Existante).

Le Rapport d'Échange a ensuite été déterminé en calculant l'EPRA NTA Ajusté de Cofinimmo par Action Cofinimmo (c'est-à-dire la Valeur d'Apport, sur la base de 38.096.217 Actions Cofinimmo, soit le dernier nombre d'actions en circulation pour Cofinimmo publié au 31 mars 2025 – ce qui est toujours le cas à la date du présent Prospectus) et en le divisant ensuite par l'EPRA NTA ajusté d'Aedifica par Action Existante (c'est-à-dire le Prix d'Émission, sur la base de 47.550.119 Actions Existantes, ce qui correspond au nombre d'actions en circulation pour Aedifica publié au 31 mars 2025 – ce qui est toujours le cas à la date du présent Prospectus).

(B) EPRA NTA Ajusté de Cofinimmo (c'est-à-dire la Valeur d'Apport totale)

Segment du portefeuille	GAV (EURmm) au 31 mars 2025	Approche de la valorisation
Santé	4.626	Evalué au pair au GAV publié au 31 mars 2025
Bureaux	927	Ajustement du GAV de Cofinimmo, déterminé en partie sur la base du *Implied GAV Discount* observé, résultant de l'échantillon du Groupe de Référence du Portefeuille de Bureaux de Cofinimmo et appliqué au GAV du portefeuille de bureaux déclaré par Cofinimmo au 31 mars 2025
Réseaux de distribution	470	Évalué au pair au GAV déclaré au 31 mars 2025
Total	**6.023**	

Vous trouverez ci-dessous plus de détails sur les éléments constitutifs qui composent l'EPRA NTA Ajusté de Cofinimmo.

i. <u>Groupe de Référence du Portefeuille de Bureaux de Cofinimmo</u>

La sélection des sociétés comparables pour le portefeuille de bureaux repose principalement sur les caractéristiques de l'entreprise et du portefeuille, l'accent étant mis sur les sociétés immobilières détenant principalement des portefeuilles de bureaux en Europe occidentale et, dans une moindre mesure, en Europe du Nord et en Europe centrale et orientale. En outre, ces sociétés possèdent et exploitent des portefeuilles de bureaux présentant des performances opérationnelles comparables, notamment en termes de taux d'occupation et de croissance des loyers. La sélection des sociétés comparables garantit que ces sociétés opèrent dans un environnement économique similaire et sont confrontées à des tendances similaires en matière d'inflation et de dynamique des taux d'intérêt, avec des portefeuilles étroitement liés au portefeuille de bureaux de Cofinimmo. Il est toutefois important de reconnaître que les sociétés de l'échantillon sélectionné diffèrent de Cofinimmo pour certains paramètres financiers et certaines expositions géographiques. Depuis la privatisation de Befimmo en 2022, il n'existe plus d'investisseurs immobiliers cotés en bourse axés sur les bureaux qui se concentrent sur le marché immobilier de bureaux belge.[135]

- <u>Merlin Properties Socimi SA (Merlin Properties)</u> : REIT basé en Espagne, avec un portefeuille GAV d'environ 10,9 milliards d'EUR, axée sur les bureaux (60%), la logistique (18%), les

[135] Il n'existe pas de différences significatives entre les régimes REIT des différents pays qui ont un impact sur la GAV ou la valeur d'entreprise implicite du marché.

centres commerciaux (17%) et les centres de données (5%). Merlin est présent en Espagne (89%) et au Portugal (11%). La société est cotée à la bourse de Madrid et à celle de Lisbonne et affiche une capitalisation boursière de 5,1 milliards d'EUR au 30 avril 2025.

- Icade SA (Icade) : REIT basé en France, avec un portefeuille GAV d'environ 7,1 milliards d'EUR, axé sur les bureaux (82%), le secteur de l'industrie légère (12%) et d'autres secteurs. Icade opère exclusivement en France. La société est cotée à la bourse de Paris et affiche une capitalisation boursière de 1,6 milliard d'EUR au 30 avril 2025.
- Fabege AB (Fabege) : promoteur et gestionnaire immobilier commercial basé en Suède, avec un portefeuille GAV de 7,3 milliards d'EUR, axé sur les bureaux (84%), l'industrie (4%), la logistique (4%) et d'autres secteurs (8%). Fabege opère exclusivement en Suède. La société est cotée à la bourse de Stockholm et affiche une capitalisation boursière de 2,4 milliards d'EUR au 30 avril 2025.
- CPI Europe AG (CPI Europe) : société d'investissement et de développement immobilier basée au Luxembourg, avec un portefeuille GAV d'environ 8,2 milliards d'EUR, principalement axé sur les bureaux (50%) et les commerces (45%), avec une présence mineure dans l'hôtellerie (3%) et le logement (2%). CPI est présent en République tchèque (26%), en Roumanie (15%), en Pologne (12%), en Hongrie (11%) et en Autriche (11%), avec une présence moindre dans d'autres pays d'Europe centrale. La société est cotée à la bourse de Vienne et affiche une capitalisation boursière de 2,4 milliards d'EUR au 30 avril 2025.
- NSI NV (NSI) : REIT basé aux Pays-Bas, avec un portefeuille GAV d'environ 1,0 milliard d'EUR, principalement axé sur les bureaux, avec une participation minoritaire dans les sciences de la vie. NSI est exclusivement actif aux Pays-Bas. La société est cotée à la bourse d'Amsterdam et affiche une capitalisation boursière de 0,4 milliard d'EUR au 30 avril 2025.
- CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo) : société immobilière commerciale basée en Autriche, avec un portefeuille GAV d'environ 5,0 milliards d'EUR, principalement axé sur l'immobilier de bureau (96%). CA Immo est active en Allemagne (67%), en Europe centrale et orientale (ECO) (28%) et en Autriche (5%). La société est cotée à la bourse de Vienne et affiche une capitalisation boursière de 2,5 milliards d'EUR au 30 avril 2025.

Nom	**Market Enterprise Value Implicite au 30 avril 2025 (EURmm)**[136]	**GAV**[137] **(EURmm, communiqué au 31 mars 2025)**	**Implied GAV Discount**
Merlin Properties	8.069	10.865	(25,7%)
Icade	5.039	7.059	(28,6%)
Fabege	5.544	7.300	(24,1%)
CPI Europe	6.205	8.234	(24,6%)
NSI	745	995	(25,1%)
CA Immo	4.548	4.965	(8,4%)
Taux de réduction moyen			**(22,8%)**
Taux de réduction médian			**(24,9%)**

Pour référence uniquement :

Nom	**Market Enterprise Value Implicite à la Date**	**GAV**	**Implied GAV Discount**

[136] Fermeture du marché le jour de la Date Non-Perturbée, après suspension de la négociation des actions d'Aedifica et de Cofinimmo.

[137] Le *Gross Asset Value* (GAV) comprend la juste valeur des immeubles de placement négociables, y compris les actifs classés comme détenus en vue de la vente, les projets de développement, les droits d'utilisation relatifs à des terrains en « bail emphytéotique » conformément à la norme IFRS 16 et la réserve foncière.

	Non-Perturbée (EURmm)	(EURmm, au 31 mars 2025)	
Cofinimmo	5.124	6.023	(14, %)
Aedifica	5.736	6.121	(6,3%)

ii. Ajustement du GAV de Cofinimmo

Portefeuille du segment	A GAV (EURmm) au 31 mars 2025	B Implied GAV Discount	A x (1+B) = C Market implied GAV (EURmm)
Santé	4.626	0	4.626
Bureaux	927	(2,85%)[138]	900
Réseaux de distribution	470	0	470
Total	**6.023**		**5.996**

Ajustement du GAV de Cofinimmo (différence entre market implied GAV (c) et le GAV (A) (EURmm)	**(26,5)**

(C) EPRA NTA Ajusté de Cofinimmo par Action Cofinimmo (c'est-à-dire la Valeur d'Apport)

	EURmm
EPRA NTA de Cofinimmo au 31 mars 2025	**3.601**
(-) Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo	(236)
(-)Ajustement du GAV de Cofinimmo	(26,5)
EPRA NTA Ajusté de Cofinimmo au 31 mars 2025	**3.339**
(/) Nombre d'actions Cofinimmo en circulation publié au 31 mars 2025 (mm)	38,1[139]
EPRA NTA Ajusté de Cofinimmo au 31 mars 2025 par action (EUR) (Valeur d'Apport)	**87,64**

Pour éviter toute ambiguïté, l'EPRA NTA Ajusté de Cofinimmo est la Valeur d'Apport utilisée pour le calcul du Rapport d'Échange.

(D) EPRA NTA Ajusté d'Aedifica (c'est-à-dire le Prix d'Émission total)

Portefeuille segment	GAV (EURmm) au 31 mars 25	Approche de valorisation
Santé	6.121	Évalué au pair au GAV communiqué au 31 mars 2025
Total	**6.121**	

Sur la base de ce qui précède, l'EPRA NTA d'Aedifica est ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica, ce qui donne l'EPRA NTA Ajusté d'Aedifica.

[138] Aux fins des calculs mentionnés dans le présent Prospectus, le chiffre exact est utilisé. Toutefois, pour des raisons de lisibilité, il est arrondi à deux décimales dans le présent Prospectus.

[139] Plus précisément, le nombre total d'actions Cofinimmo en circulation, soit 38.096.217 (dont 18.298 actions propres détenues par Cofinimmo elle-même au 31 mars 2025).

Pour éviter toute ambiguïté, Aedifica n'a qu'une exposition au segment du portefeuille dédié aux soins de santé (c'est-à-dire aucune exposition aux segments du portefeuille dédiés aux bureaux ou aux réseaux de distribution). Par conséquent, les ajustements apportés aux GAV des segments de portefeuille des bureaux et des réseaux de distribution ne s'appliquent pas à l'examen de l'EPRA NTA Ajusté d'Aedifica.

(E) EPRA NTA Ajusté d'Aedifica par action (c'est-à-dire le Prix d'Émission)

	EURmm
EPRA NTA au 31 mars 2025	3.702
(-) Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica	(185)
EPRA NTA Ajusté d'Aedifica au 31 mars 2025	**3.517**
(/) Nombre d'actions en circulation d'Aedifica au 31 mars 2025 (mm)	47,6
EPRA NTA Ajusté d'Aedifica au 31 mars 2025 par action (EUR) (Prix d'Émission)	**73,96**[140]

Pour éviter toute ambiguïté, l'EPRA NTA Ajusté d'Aedifica représente le Prix d'Émission utilisé pour le calcul du Rapport d'Échange.

(F) Calcul du Rapport d'Échange sur la base de l'EPRA NTA Ajusté de Cofinimmo et d'Aedifica par action (c'est-à-dire respectivement la Valeur d'Apport et le Prix d'Émission)

Après les calculs séparés de l'EPRA NTA Ajusté de Cofinimmo et Aedifica (comme expliqué ci-dessus), qui donnent respectivement la Valeur d'Apport et le Prix d'Émission, le Rapport d'Échange est dérivé comme suit :

Valeur d'Apport – Cofinimmo (EUR)	87,64
(/) Prix d'Émission – Aedifica (EUR)	73,96
Rapport d'Échange	**1,185x**

(II) Méthode d'évaluation de soutien/comparative : analyse Discounted Cash Flows (DCF)

(A) Introduction

Cette méthodologie consiste à calculer la valeur des actifs (valeur intrinsèque) en actualisant les flux de trésorerie disponibles unlevered attendus générés par ces actifs, sur la base des business plans (basés sur les Estimations des Analystes) de Cofinimmo et d'Aedifica (les hypothèses détaillées sont expliquées ci-dessous) (où « **Flux de Trésorerie Disponible Unlevered** » signifie : bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements, moins les impôts courants, moins les dépenses en capital).

Le ***DCF Enterprise Value*** qui revient aux actionnaires respectifs est détaillée dans le « *résumé de la valorisation DCF de Cofinimmo* » et dans le « *résumé de la valorisation DCF d'Aedifica* » ci-dessous.

La somme de :

- le Flux de Trésorerie Disponibles Unlevered actualisé sur la période allant du 1er avril 2025

[140] Pour des raisons de lisibilité, ce chiffre est arrondi à deux décimales dans le présent Prospectus.

(inclus) au 31 décembre 2027 (inclus) ; et

- la « **Valeur Finale** » actualisée (calculée selon la formule de Gordon Growth, dans laquelle les Flux de Trésorerie Disponibles Unlevered de l'exercice 2027 sont augmentés du taux de croissance terminal (« **TCT** ») et divisés par le coût moyen pondéré du capital ou WACC diminué du TCT),

où l'actualisation sous les points (i) et (ii) étant effectuée à l'aide d'un flux de trésorerie conventionnel en milieu d'année, donne lieu à la valeur implicite de l'entreprise (« ***DCF Enterprise Value*** »).

La valeur des capitaux propres est obtenue en déduisant de la *DCF Enterprise Value* la dette financière brute, plus les liquidités et équivalents de trésorerie (y compris les titres négociables), moins le capital social privilégié, moins les obligations au titre des retraites, moins les intérêts minoritaires, plus les investissements dans des entreprises associées (la « **Valeur des Capitaux Propres DCF** »). La Valeur des Capitaux P DCF divisée par le nombre d'actions en circulation publié au 31 mars 2025 donne la Valeur des Capitaux Propres DCF par action.

Aedifica confirme qu'elle n'a pas connaissance d'événements susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'évaluation entre la date de référence, à savoir la date de l'évaluation sur la base de l'analyse du discounted cash flow, et la date du présent Prospectus.

(B) DCF de Cofinimmo

i. Hypothèses du business plan

Revenus locatifs :

- Pour la période 2025-2027(E), les revenus locatifs sont basés sur la moyenne des estimations des analystes au 29 avril 2025. Les estimations des analystes utilisées sont notamment celles de : Exane BNP Paribas, Kepler Cheuvreux, KBC Securities, Oddo – ABN Amro (« **Estimations des Analystes de Cofinimmo** »).

EBITDA (c'est-à-dire EBITDA avant le résultat de réévaluation du portefeuille) :

- Pour la période 2025-2027(E), l'EBITDA est basé sur la moyenne des Estimations des Analystes de Cofinimmo.

Impôts en espèces :

- Pour la période 2025-2027(E), les impôts courants sont basés sur la moyenne des Estimations des Analystes de Cofinimmo, en tenant compte de la perte du statut FBI néerlandais à partir de 2025.

Investissements en capital (Capex) :

- Pour la période 2025-2027(E), le Capex est basé sur la moyenne des Estimations des Analystes de Cofinimmo
- Pour la période de valeur finale, le Capex est basé sur 7,0% de l'EBITDA (sur la base des estimations d'Aedifica et des Estimations des Analystes de Cofinimmo), ce qui reflète les besoins structurels en Capex à long terme

Voici un résumé du *Business Plan* (basé sur les Estimations des Analystes de Cofinimmo)

Tous les chiffres sont exprimés en EURmm, sauf indication contraire.	**2025E**	**2026E**	**2027E**	**Fin d'année**

Revenus locatifs	344	357	365	372
EBITDA	**285**	**297**	**304**	**310**
(-) Impôts en espèces	(11)	(12)	(12)	(12)
(-) Capex	(148)	(29)	(32)	(22)
Flux de Trésorerie Disponibles Unlevered	**126**	**256**	**260**	**276**

ii. Calcul du WACC et hypothèse de croissance finale

Le coût moyen pondéré du capital (« *Weighted Average Cost of* Capital » ou **« WACC** ») a été calculé sur la base des hypothèses et des paramètres d'entrée suivants :

- Levered Barra beta [141] de 1,03 basé sur le levered beta moyen pondéré au 30 avril 2025 de chacun des échantillons de sociétés cotées comparables de Cofinimmo dans (i) le secteur des infrastructures sociales (« **Groupe de Référence des Infrastructures Sociales de Cofinimmo** », tel que décrit plus en détail ci-dessous), (ii) le Groupe de Référence du Portefeuille de Bureaux, et (iii) le secteur des réseaux de distribution (« **Groupe de Référence des Réseaux de Distribution de Cofinimmo** », tel que décrit plus en détail ci-dessous), pondéré par le GAV rapporté par Cofinimmo par pays publié au 31 mars 2025 ;
- Un taux d'intérêt sans risque de 2,97% basé sur le taux Bloomberg à 10 ans sur les obligations d'État au 30 avril 2025 de la Belgique, des Pays-Bas, de l'Espagne, de l'Allemagne, du Royaume-Uni, de la Finlande, Irlande, Italie et France, pondéré par la dernière valeur comptable du GAV de Cofinimmo par pays au 31 mars 2025 ;
- Une prime de risque sur actions de 5,09 % basée sur l'estimation Damodaran de janvier 2025 (c'est-à-dire la dernière disponible au 30 avril 2025) des primes de risque actions de la Belgique, des Pays-Bas, de l'Espagne, de l'Allemagne, du Royaume-Uni, de la Finlande, d'Irlande, d'Italie et de France, pondérée en fonction de la valeur comptable GAV communiquée par Cofinimmo par pays au 31 mars 2025 ;
- Un *leverage ratio* de 42,5%, conforme à l'objectif à long terme d'une structure de capital inférieure à 45% ;
- Un coût de la dette avant impôts de 3,80% (basé sur l'hypothèse d'Aedifica d'une notation BBB), ce qui correspond au coût marginal de la dette pour Cofinimmo dans l'hypothèse où Cofinimmo émettrait une obligation à 10 ans dans sa structure de capital cible ;
- Un taux d'imposition marginal de 5% (soit le taux d'imposition effectif prévu en 2027) conforme au taux d'imposition effectif d'environ 5% sur la base imposable (c'est-à-dire l'EBITDA) ; et
- Taux de croissance à long terme supposé à 2,0%, conforme à l'inflation prévue à long terme (après 2027^{E}) en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne, en Allemagne, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande, en Italie et en France.

Le Groupe de Référence des Infrastructure Sociales de Cofinimmo se compose de :

- Aedifica SA (Aedifica) : SIRP belge (REIT), avec un portefeuille GAV de 6,1 milliards d'EUR, exclusivement axé sur les soins de santé, principalement les soins aux personnes âgées (87%). Aedifica est principalement présente au Royaume-Uni (22%), en Belgique (21%), en Allemagne (20%), en Finlande (19%) et aux Pays-Bas (11%), avec une présence croissante sur d'autres marchés européens continentaux. Aedifica affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 65,8% et un taux d'imposition de 0%. Aedifica est cotée à la fois à la

[141] Selon MSCI.

Bourse d' Euronext Brussels et à la Bourse d'Euronext Amsterdam et affiche une capitalisation boursière de 3,3 milliards d'EUR au 30 avril 2025 à 16h02, heure de Bruxelles.

- Care REIT PLC (Care REIT) : REIT basé au Royaume-Uni, anciennement connu sous le nom d'Impact Healthcare REIT, avec un portefeuille GAV de 0,8 milliard d'EUR, axé sur les maisons de retraite et autres biens immobiliers de soins, exclusivement au Royaume-Uni. Care REIT affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 37,0% et un taux d'imposition de 0%. Care REIT est cotée à la Bourse de Londres et affiche une capitalisation boursière de 0,5 milliard d'EUR au 30 avril 2025.
- Care Property Invest (Care Property) : SIRP (REIT) belge, avec un portefeuille GAV de 1,3 milliard d'EUR, axé sur les maisons de repos, les résidences-services et d'autres biens immobiliers liés aux soins. Care Property est présente en Belgique (64%), aux Pays-Bas (19%), en Espagne (9%) et en Irlande (8%). Care Property affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 92,6% et un taux d'imposition de 4%. La société est cotée à la bourse Euronext Brussels Stock Exchange et affiche une capitalisation boursière de 0,5 milliard d'EUR au 30 avril 2025.
- Assura PLC (Assura) : REIT basé au Royaume-Uni, avec un portefeuille GAV de 3,8 milliards d'EUR, qui collabore avec des médecins généralistes, des professionnels de la santé et le National Health Service, et investit dans le secteur des soins de santé et développe des biens immobiliers pour ce secteur. Assura est exclusivement actif au Royaume-Uni. Assura affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 98,0% et un taux d'imposition de 0%. La société est cotée à la Bourse de Londres et affiche une capitalisation boursière de 1,9 milliard d'EUR au 30 avril 2025.
- Primary Health Properties PLC (PHP) : REIT basé au Royaume-Uni, avec un portefeuille GAV de 3,3 milliards d'EUR, qui acquiert et loue des biens immobiliers par le biais d'investissements immobiliers indirects. PHP détient des participations en pleine propriété ou en bail emphytéotique dans des établissements de soins *pupose-built* modernes. La société opère uniquement au Royaume-Uni. PHP affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 99,4% et un taux d'imposition de 0%. PHP est cotée à la Bourse de Londres et affiche une capitalisation boursière de 1,6 milliard d'EUR au 30 avril 2025.
- Target Healthcare REIT PLC (Target) : REIT basé au Royaume-Uni, avec un portefeuille GAV de 1,1 milliard d'EUR, axé sur un portefeuille diversifié de maisons de retraite détenues en pleine propriété ou en bail emphytéotique, ainsi que d'autres biens immobiliers de soins, qui sont loués à des exploitants de maisons de retraite. La société opère exclusivement au Royaume-Uni. Target affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 29,7% et un taux d'imposition de 0%. Target est cotée à la Bourse de Londres et affiche une capitalisation boursière de 0,7 milliard d'EUR au 30 avril 2025.
- Intea Fastigheter AB (Intea) : société de développement immobilier (non-REIT) basée en Suède, avec un portefeuille GAV de 2,2 milliards d'EUR, axée sur le secteur public (54%) et l'enseignement (30%), avec une présence dans les soins de santé (12%) et les institutions privées (4%). La société opère exclusivement en Suède. Intea affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 116,7% et un taux d'imposition de 20%. Intea est cotée à la Bourse de Stockholm et affiche une capitalisation boursière de 1,4 milliard d'EUR au 30 avril 2025.
- Public Property Invest ASA (PPI) : société de développement immobilier (non-REIT) basée en Norvège, avec un portefeuille GAV de 1,0 milliard d'EUR, axée sur le secteur public (75%) et présente dans l'enseignement (9%), les soins de santé (8%) et les institutions privées (8%). La société opère exclusivement en Norvège. PPI affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 88,0% et un taux d'imposition de 20%. PPI est cotée à la Bourse d'Oslo et affiche une capitalisation boursière de 0,4 milliard d'EUR au 30 avril 2025.

Le Groupe de Référence du Réseau de Distribution de Cofinimmo se compose de :

- CTP Invest Spol (CTP) : gestionnaire et promoteur immobilier (non-REIT) basé aux Pays-Bas, avec un portefeuille GAV d'environ 16,0 milliards d'EUR, axé sur l'immobilier logistique et industriel. CTP est principalement actif en République tchèque (44%) et en Roumanie (15%), avec une présence limitée dans d'autres pays d'Europe occidentale et centrale. CTP affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 98,5% et un taux d'imposition de 19%. La société est cotée à la Bourse d'Amsterdam et affiche une capitalisation boursière de 7,8 milliards d'EUR au 30 avril 2025.
- LondonMetric Property Plc (LondonMetric) : REIT basé au Royaume-Uni, avec un portefeuille GAV d'environ 7,7 milliards d'EUR, axé sur la logistique (45%), les loisirs et le divertissement (21%), *convenience* (16 %) et les soins de santé (16%). London Metric opère exclusivement au Royaume-Uni. London Metric affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 54,3% et un taux d'imposition de 0%. La société est cotée à la Bourse de Londres et affiche une capitalisation boursière de 4,6 milliards d'EUR au 30 avril 2025.

Sur la base des calculs et hypothèses ci-dessus, un WACC de 6,26% a été déterminé pour Cofinimmo. Celui-ci a été utilisé dans l'analyse pour actualiser le Flux de Trésorerie Disponible Unlevered et la Valeur Finale.

iii. Résumé de la valorisation DCF de Cofinimmo

		Faible	Moyen	Elevé
	WACCWAC C / TCT	6,7 % / 1,50%	6,26% / 2,00%	5,76% / 2,50
Somme des Flux de Trésorerie Disponibles Unlevered actualisés (2025-2027^{E})	*EUR mm*	522	556	560
(+) Valeur Finale actualisée	*EUR mm*	4,503	5,647	7,495
DCF Enterprise Value	*EUR mm*	**5,056**	**6,204**	**8,056**
(-) Dette financière brute (au 31 mars 2025)	*EUR mm*		(2,545	
(+) Trésorerie et équivalents de trésorerie, y compris les titres négociables (au 31 mars 2025)	*EUR mm*		29	
(-) Capitaux propres préférentiels (au 31 mars 2025)	*EUR mm*		-	
(-)Engagements de pension (au 31 mars 2025)	*EUR mm*		-	
(-) Intérêts minoritaires (au 31 mars 2025)	*EUR mm*		(81)	
(+) Investissements dans des entreprises associées (au 31 mars 2025)	*EUR mm*		25	
DCF Valeur des Capitaux Propres	*EUR mm*	**2,484**	**3,632**	**5,484**
(/) Actions en circulation (au 31 mars 2025)	*mm*		38	
DCF Valeur des Capitaux Propres par action	*EUR*	**65.20**	**95.33**	**143.95**

Fourchette basse calculée sur la base d'un WACC de 6,76% et d'un TCT de 1,50% ; fourchette haute calculée sur la base d'un WACC de 5,76% et d'un TCT de 2,50%.

(C) DCF d'Aedifica

i. Hypothèses du business plan

Revenus locatifs :

- Pour la période 2025-2027$^{(E)}$, les revenus locatifs sont basés sur la moyenne des estimations des analystes au 29 avril 2025. Les estimations des analystes utilisées comprennent notamment celles de : Jefferies, Kepler Cheuvreux, KBC Securities, Exane BNP Paribas (« **Estimations des Analystes d'Aedifica »**).

EBITDA (c'est-à-dire EBITDA avant le résultat de réévaluation du portefeuille) :

- Pour la période 2025-2027(E), l'EBITDA est basé sur la moyenne des Estimations des Analystes d'Aedifica.

Impôts en espèces :

- Pour la période 2025-2027(E), les impôts courants sont basés sur la moyenne des Estimations des Analystes d'Aedifica (en tenant compte de la perte du statut FBI néerlandais à partir de 2025).

Investissements (Capex) :

- Pour la période 2025-2027(E), les Capex sont basés sur la moyenne des Estimations des Analystes d'Aedifica.
- Pour la période de valeur finale, les Capex sont basés sur 7,0% de l'EBITDA, ce qui reflète les besoins structurels à long terme en matière de Capex.

Voici un résumé du plan d'affaires (basé sur les Estimations des Analystes d'Aedifica)

Tous les chiffres sont en EURm, sauf indication contraire	2025E	2026E	2027E	Fin d'année
Revenus locatifs	357	372	383	390
EBITDA	**306**	**319**	**329**	**335**
(-) Impôts en espèces	(12)	(13)	(13)	(13)
(-) Capex	(58)	(125)	(53)	(23)
Flux de Trésorerie Disponibles Unlevered	**237**	**181**	**263**	**298**

ii. Calcul du WACC et hypothèse de croissance finale

un WACC a été calculé sur la base des hypothèses et des paramètres d'entrée suivants :

- Levered Barra beta [142] de 1,02 basé sur le levered beta au 31 mars 2025 de chacun des *peers* d'Aedifica dans l'infrastructure sociale (**« Groupe de Référence des Infrastructures sociales d'Aedifica »**) ;
- Un taux d'intérêt sans risque de 3,15% basé sur le taux Bloomberg à 10 ans sur les obligations d'État au 30 avril 2025 de la Belgique, des Pays-Bas, de l'Espagne, de l'Allemagne, du Royaume-Uni, de la Finlande et de l'Irlande, pondéré sur la base de la dernière valeur comptable GAV communiquée par Aedifica par pays au 31 mars 2025 ;
- Une prime de risque sur actions de 4,84% basée sur l'estimation Damodaran de janvier 2025 (c'est-à-dire la dernière disponible) des primes de risque sur actions de la Belgique, des Pays-Bas, de l'Espagne, de l'Allemagne, du Royaume-Uni, la Finlande et l'Irlande, pondérée sur la base de la dernière valeur comptable GAV communiquée par Aedifica par pays au 31 mars 2025 ;
- Un *leverage ratio* de 42,5%, conforme à l'objectif à long terme d'une structure de capital inférieure à 45% ;
- Un coût de la dette avant impôts de 3,96%, ce qui correspond à un coût marginal de la dette exprimé en EUR pour Aedifica, en supposant qu'Aedifica émette une obligation à 10 ans en EUR dans sa structure de capital cible (soit 3,80%) et avec un coût marginal de la dette exprimé en GBP pour Aedifica dans l'hypothèse où Aedifica émettrait une obligation à 10 ans en GBP dans sa structure de capital cible (soit 5,60%), pondéré sur la base de la répartition de la dette d'Aedifica en EUR par rapport à la dette en GBP au 31 mars 2025 (soit 91% en EUR et 9% en GBP) ;

[142] Selon MSCI.

- Un taux d'imposition marginal de 5%, conforme au taux d'imposition effectif d'environ 5% sur la base imposable (c'est-à-dire l'EBITDA) ; et
- Taux de croissance à long terme supposé à 2,0%, conforme à l'inflation prévue à long terme (après 2027^{E}) en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne, en Allemagne, au Royaume-Uni, en Finlande et en Irlande.

Le Groupe de Référence des Infrastructures Sociales d'Aedifica se compose de :

- Cofinimmo SA (Cofinimmo) : SIRP belge (REIT), avec un portefeuille GAV de 6,0 milliards d'EUR, axé sur les soins de santé (77%), les bureaux (15 %) et les réseaux de distribution (8%). Cofinimmo est active en Belgique (47%), en Allemagne (15 %), en France (11%) et aux Pays-Bas (10%), avec une présence limitée dans d'autres pays européens. Cofinimmo affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 68,3% et un taux d'imposition de 8,9%. La société est cotée à la bourse Euronext Brussels et affiche une capitalisation boursière de 2,6 milliards d'EUR au 30 avril 2025 à 16h02, heure de Bruxelles.
- Care REIT PLC (Care REIT) : REIT basé au Royaume-Uni, anciennement connu sous le nom d'Impact Healthcare REIT, avec un portefeuille GAV de 0,8 milliard d'EUR, axé sur les maisons de repos et autres biens immobiliers de soins, exclusivement au Royaume-Uni. Care REIT affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 37,0% et un taux d'imposition de 0%. Care REIT est cotée à la Bourse de Londres et affiche une capitalisation boursière de 0,5 milliard d'EUR au 30 avril 2025.
- Care Property Invest (Care Property) : SIRP (REIT) belge, avec un portefeuille GAV de 1,3 milliard d'EUR, axé sur les maisons de repos, les résidences-services et d'autres biens immobiliers liés aux soins. Care Property est présente en Belgique (64%), aux Pays-Bas (19%), en Espagne (9%) et en Irlande (8%). Care Property affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 92,6% et un taux d'imposition de 4%. La société est cotée à la bourse Euronext Brussels Stock Exchange et affiche une capitalisation boursière de 0,5 milliard d'EUR au 30 avril 2025.
- Assura PLC (Assura) : REIT basé au Royaume-Uni, avec un portefeuille GAV de 3,8 milliards d'EUR, qui collabore avec des médecins généralistes, des professionnels de santé et le National Health Service, et investit dans le secteur des soins de santé et développe des biens immobiliers pour ce secteur. Assura opère exclusivement au Royaume-Uni. Assura affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 98,0% et un taux d'imposition de 0%. La société est cotée à la Bourse de Londres et affiche une capitalisation boursière de 1,9 milliard d'EUR au 30 avril 2025.
- Primary Health Properties PLC (PHP) : REIT basé au Royaume-Uni, avec un portefeuille GAV de 3,3 milliards d'EUR, qui acquiert et loue des biens immobiliers par le biais d'investissements immobiliers indirects. PHP détient des participations en pleine propriété ou en bail emphytéotique dans des établissements de soins *purpose-built* modernes. La société opère uniquement au Royaume-Uni. PHP affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 99,4% et un taux d'imposition de 0%. PHP est cotée à la Bourse de Londres et affiche une capitalisation boursière de 1,6 milliard d'EUR au 30 avril 2025.
- Target Healthcare REIT PLC (Target) : REIT basé au Royaume-Uni, avec un portefeuille GAV de 1,1 milliard d'EUR, axé sur un portefeuille diversifié de maisons de retraite détenues en pleine propriété ou en bail emphytéotique, ainsi que d'autres biens immobiliers de soins, qui sont loués à des exploitants de maisons de retraite. La société opère exclusivement au Royaume-Uni. Target affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 29,7% et un taux d'imposition de 0%. Target est cotée à la Bourse de Londres et affiche une capitalisation boursière de 0,7 milliard d'EUR au 30 avril 2025.

- Intea Fastigheter AB (Intea) : société de développement immobilier (non-REIT) basée en Suède, avec un portefeuille GAV de 2,2 milliards d'EUR, axée sur le secteur public (54%) et l'enseignement (30%), avec une présence dans les soins de santé (12%) et les institutions privées (4%). La société opère exclusivement en Suède. Intea affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 116,7% et un taux d'imposition de 20%. Intea est cotée à la Bourse de Stockholm et affiche une capitalisation boursière de 1,4 milliard d'EUR au 30 avril 2025.
- Public Property Invest ASA (PPI) : société de développement immobilier (non-REIT) basée en Norvège, avec un portefeuille GAV de 1,0 milliard d'EUR, axée sur le secteur public (75%) et présente dans l'enseignement (9%), les soins de santé (8%) et les institutions privées (8%). La société opère exclusivement en Norvège. PPI affiche un ratio d'endettement net sur fonds propres de 88,0% et un taux d'imposition de 20%. PPI est cotée à la Bourse d'Oslo et affiche une capitalisation boursière de 0,4 milliard d'EUR au 30 avril 2025.

Sur la base des calculs et hypothèses ci-dessus, un WACC de 6,25% a été fixé pour Aedifica. Celui-ci a été utilisé dans l'analyse pour actualiser le Flux de Trésorerie Disponible unlevered et la Valeur Finale.

iii. Résumé de l'évaluation DCF d'Aedifica

		Faible	Moyen	Élevé
	WACC / TCT	6,75% / 1,50%	6,25% / 2,00	5,75% / 2,50
Somme des flux de trésorerie disponibles Unlevered actualisés (2025-2027^{E})	*EUR mm*	567	571	574
(+) Valeur Finale actualisée	*EUR mm*	4.884	6.131	8.146
DCF Enterprise Value	*EUR mm*	**5.453**	**6.702**	**8.720**
(-) Dette financière brute (au 31 mars 2025)	*EUR mm*		(2 494)	
(+) Trésorerie et équivalents de trésorerie, y compris les titres négociables (au 31 mars 2025)	*EUR mm*		52	
(-) Capitaux propres préférentiels (au 31 mars 2025)	*EUR mm*		-	
(-)Engagements de pension (au 31 mars 2025)	*EUR mm*		-	
(-) Intérêts minoritaires (au 31 mars 2025)	*EUR mm*		(5)	
(+) Investissements dans des entreprises associées (au 31 mars 2025)	*EUR mm*		28	
DCF Valeur des Capitaux Propres	*EUR mm*	**3.034**	**4.283**	**6.301**
(/) Actions en circulation (au 31 mars 2025)	*mm*		48	
DCF Valeur des Capitaux Propres par action	*EUR*	**63,80**	**90,06**	**132,50**

Fourchette basse calculée sur la base d'un WACC de 6,75% et d'un TCT de 1,50% ; fourchette haute calculée sur la base d'un WACC de 5,75% et d'un TCT de 2,50%.

(D) Rapport d'Échange relatif basé sur l'évaluation DCF de Cofinimmo et Aedifica

Après des calculs DCF distincts pour Cofinimmo et Aedifica, le rapport d'échange implicite sur base des calculs DCF est calculé sur la base de :

	Faible	Moyen	Elevé
	WACC : 6,75% TCT : 1,50%	WACC : 6,25% TCT : 2,00%	WACC : 5,75% TCT : 2,50%
DCF Valeur des capitaux propres par action – Cofinimmo (EUR)	65,20	95,33	143,95
(/) DCF Valeur des capitaux propres par action – Aedifica (EUR)	63,80	90,06	132,50
DCF Ratio d'échange implicite	**1,022x**	**1,058x**	**1,086x**

L'Offre d'Échange reflète une prime de 9,1% à 15,9% par rapport à la valorisation DCF. Les sociétés immobilières sont généralement évaluées sur la base de critères d'évaluation fondés sur les actifs détenus par la société immobilière concernée, tels que l'EPRA NTA ou l'IFRS NAV, et non sur la base de la méthode DCF. C'est pourquoi la méthode d'évaluation EPRA NTA a été retenue dans le cadre de la présente Offre d'Échange comme méthode d'évaluation sur la base de laquelle le Rapport

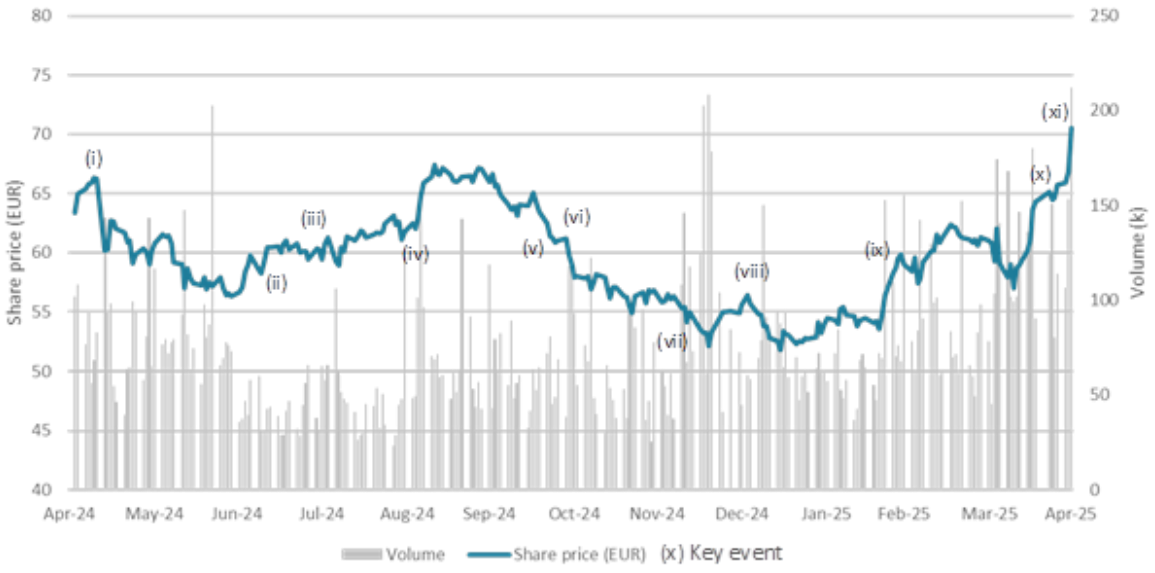
d'Échange a été déterminé (comme expliqué dans la section 7.3.4.4(I), et l'évaluation selon la méthode DCF n'est communiquée qu'à titre de soutien à la méthode d'évaluation EPRA NTA.

Le paiement d'une prime en plus de la valorisation DCF se justifie par (i) les synergies opérationnelles et la création de valeur résultant de la combinaison des entités, ainsi que (ii) par le potentiel à long terme des synergies financières, qui peuvent entraîner une réduction des coûts de la dette pour les deux sociétés et un meilleur accès aux marchés de la dette, en combinaison avec (iii) un profil de crédit renforcé, qui peut éventuellement conduire à une action positive de notation de crédit par S&P.[143] Ces éléments ne sont pas pris en compte dans l'évaluation DCF autonome, mais doivent être pris en considération dans l'évaluation de la valeur totale et de la prime d'une transaction.

(III) Point de référence contextuel I : Évolution historique du ratio d'échange sur la base du cours des actions d'Aedifica et de Cofinimmo

(A) Évolution historique du cours de Cofinimmo

Le graphique ci-dessous présente l'évolution historique du cours (exprimé en EUR/action) et le volume quotidien négocié des Actions Cofinimmo pour la période du 30 avril 2024 au 30 avril 2025.



Source : FactSet au 30 avril 2025

Les principales évolutions du cours de l'action Cofinimmo depuis le 30 avril 2024 sont décrites ci-dessous.

(i) 8 mai 2024 : Cofinimmo distribue son dividende pour l'exercice 2023 de EUR 6,2, au choix en actions à un prix d'émission de EUR 56,42 par action.

(ii) 26 juillet 2024 : Cofinimmo publie ses résultats pour le Q1 2024, avec EUR 4,6 milliards d'actifs immobiliers dans le secteur de la santé, représentant 75% du portefeuille du groupe, et est donc classée par l'EPRA dans le secteur de la santé.

(iii) 29 juillet 2024 : Cofinimmo vend deux immeubles de bureaux situés sur le site AMCA à Anvers, pour un produit total de EUR 27 millions.

[143] Comme confirmé par S&P et reproduit par Aedifica dans son communiqué de presse du 5 juin 2025 (https://aedifica.eu/fr/download-alt/?pid=34841).

(iv) 5 septembre 2024 : KBC Securities relève sa recommandation à « Achat » et intègre Cofinimmo dans sa « Dynamic Top Pick List », entraînant une hausse de plus de 3% du cours de l'action Cofinimmo.

(v) 25 octobre 2024 : Cofinimmo publie ses résultats pour le troisième trimestre 2024, maintient ses prévisions pour l'année et annonce que le président du conseil d'administration, Jacques van Rijckevorsel, sera remplacé par Jean Hilgers lors de l'assemblée générale annuelle de mai 2025.

(vi) 29 octobre 2024 : Cofinimmo cède l'immeuble de bureaux Luxembourg 40 à Bruxelles pour un produit total de 27 millions d'EUR, conforme à la dernière juste valeur.

(vii) 19 décembre 2024 : Cofinimmo finalise la cession de 11 immeubles de bureaux et 5 immeubles de soins pour EUR 110 millions, dépassant ainsi son objectif de EUR 215 millions de cessions pour 2024. Dans le même temps, Cofinimmo réduit son objectif d'investissement à EUR 175 millions pour l'année, en raison du report d'un projet en Allemagne à 2025.

(viii) 30 décembre 2024 : Cofinimmo finalise deux derniers désinvestissements en 2024, pour un produit total de EUR 20 millions.

(ix) 21 février 2025 : Cofinimmo publie ses résultats pour l'exercice 2024, avec un bénéfice EPRA en hausse de 1,3% à EUR 244 millions, et annonce un dividende pour l'année de EUR 6,20 par action, supérieur aux attentes.

(x) 25 avril 2025 : Cofinimmo publie ses résultats pour le premier trimestre 2025, avec un bénéfice EPRA en hausse de 5% sur base annuelle à EUR 57 millions, supérieur aux attentes, et confirme sa prévision de dividende de février 2025.

(xi) 30 avril 2025 : Le cours de l'action Cofinimmo a soudainement commencé à grimper à 16h02, heure de Bruxelles, entraînant la suspension de la cotation par la FSMA[144] à 16h27, heure de Bruxelles, après une *uncooked alert* [145] publiée sur Betaville[146] indiquant que « *les personnes qui suivaient la situation avaient entendu dire que deux sociétés américaines de capital-investissement collaboraient au sein d'un consortium en vue d'une éventuelle acquisition de Cofinimmo* »[147] .

Le tableau ci-dessous présente l'évolution historique du cours de l'Action Cofinimmo :

Résumé de l'évolution historique du cours de l'Action Cofinimmo	Valeur par Action Cofinimmo
	EUR
Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo (30 avril 2025 à 16h02, heure de Bruxelles) ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo	**60,80**
Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo (30 avril 2025 à 16h02, heure de Bruxelles)	**67,00**
VWAP sur 1 mois de Cofinimmo jusqu'au 29 avril 2025	**61,76**
VWAP sur 3 mois de Cofinimmo jusqu'au 29 avril 2025	**58,00**
VWAP sur 6 mois de Cofinimmo jusqu'au 29 avril 2025	**59,16**
VWAP sur 12 mois de Cofinimmo jusqu'au 29 avril 2025	**60,43**

[144] https://www.fsma.be/fr/news/communique-de-presse-relatif-la-suspension-de-la-cotation-de-cofinimmo-6
[145] Rumeur de marché non vérifiée.
[146] https://www.betaville.co.uk/betaville-intelligence/o2wwzpy3bnrti8c5zzb45k8yi5pam7u8t0en
[147] Traduction libre en français de la déclaration originale en anglais.

À titre d'information, le graphique ci-dessous présente l'évolution historique du cours (exprimé en EUR/action) et le volume quotidien négocié des Actions Cofinimmo, ainsi que les principales fluctuations du cours de l'action Cofinimmo depuis l'annonce de l'Offre d'Échange par Aedifica le 1er mai 2025 jusqu'à la date du présent Prospectus :



Source : FactSet au 26ième janvier 2026
Remarque : les marchés étaient fermés le 1er mai 2025 en raison d'un jour férié.

(i) 19 mai 2025 : date ex-dividende à laquelle le Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo est libéré.

(ii) 3 juin 2025 : Aedifica et Cofinimmo annoncent avoir conclu un accord en vue de fusionner et de créer ainsi le plus grand REIT européen dans le secteur de la santé.

(iii) 3 juillet 2025 : Cofinimmo acquiert deux projets de développement en Finlande et respecte son calendrier de rotation d'actifs.

(iv) 18 juillet 2025 : mise à jour sur l'avancement du dossier Aedifica et Cofinimmo auprès de l'ABC, indiquant que le processus d'évaluation pourrait prendre plus de temps que prévu initialement.

(v) 25 juillet 2025 : Cofinimmo publie ses résultats pour le premier semestre 2025, avec un bénéfice EPRA de 122 millions d'EUR, en hausse de 2% sur base annuelle, et 77% du portefeuille du groupe investi dans l'immobilier de soins de santé.

(vi) 30 septembre 2025 : mise à jour sur l'avancement du dossier d'Aedifica et de Cofinimmo auprès de l'ABC, indiquant que des engagements (dont la vente d'actifs) pourraient être pris afin d'obtenir l'approbation de la transaction dans les délais impartis ; Cofinimmo finalise une nouvelle vente d'offices pour un montant de 7 millions d'EUR.

(vii) 24 octobre 2025 : Cofinimmo publie ses résultats pour le troisième trimestre 2025, avec un bénéfice EPRA en hausse de 2% sur base annuelle à EUR 186 millions, supérieur aux prévisions, et EUR 125 millions cédés depuis le début de l'année dans le cadre de son programme stratégique de rotation des actifs.

(viii) 27 octobre 2025 : nouvelle mise à jour sur l'avancement du dossier d'Aedifica et de Cofinimmo auprès de l'ABC, indiquant qu'Aedifica, avec l'accord de l'auditorat de l'ABC, a officiellement déposé sa demande d'approbation de la transaction.

(ix) 13 novembre 2025 : Cofinimmo acquiert trois projets de développement en Finlande.

(x) 15 décembre 2025 : Degroof Petercam relève sa recommandation à « Acheter » et inclut Cofinimmo dans ses « Real Estate Top Picks ».

(xi) 18 décembre 2025 : Cofinimmo acquiert de nouveaux projets de développement en Finlande.

(xii) 21 janvier 2026 : Aedifica obtient l'approbation de l'ABC.

(B) Évolution historique du cours de l'action Aedifica

Le graphique ci-dessous présente l'évolution historique du cours (exprimé en EUR/action) et le volume quotidien négocié de l'action Aedifica pour la période du 30 avril 2024 au 30 avril 2025.



Source : FactSet au 24 mars 2025

Les principales fluctuations du cours de l'action de la Société depuis le 30 avril 2024 sont décrites ci-dessous.

(i) 2 mai 2024 : Aedifica publie ses résultats pour le premier trimestre 2024, avec une augmentation du bénéfice EPRA de 8% en glissement annuel à EUR 60 millions et une augmentation des revenus locatifs de 7% en glissement annuel à EUR 82 millions, dépassant ainsi les attentes.

(ii) 11 juillet 2024 : Aedifica annonce l'achèvement de 8 nouveaux projets au cours du deuxième trimestre de l'année, pour une valeur d'investissement totale de 61 millions d'EUR.

(iii) 31 juillet 2024 : Aedifica publie ses résultats pour le deuxième trimestre 2024, avec une augmentation du bénéfice EPRA de 8% en glissement annuel à EUR 119 millions et une augmentation des revenus locatifs de 7% en glissement annuel à EUR 166 millions, ce qui améliore les perspectives pour 2024.

(iv) 9 septembre 2024 : Aedifica renforce son portefeuille au Royaume-Uni par l'acquisition de trois maisons de repos opérationnelles et d'une maison de repos en construction, pour une valeur d'investissement totale de 62 millions d'EUR.

(v) 10 octobre 2024 : Aedifica annonce l'achèvement de cinq projets supplémentaires au troisième trimestre 2024 et deux nouveaux investissements en Finlande, pour une valeur d'investissement totale de 14 millions d'EUR.

(vi) 29 octobre 2024 : Aedifica publie ses résultats pour le troisième trimestre 2024, avec une augmentation du bénéfice EPRA de 7% en glissement annuel à EUR 178 millions et une augmentation de la valeur totale du portefeuille à EUR 6,1 milliards.

(vii) 19 décembre 2024 : Aedifica annonce l'acquisition d'une maison de repos en Belgique pour EUR 29 millions et deux nouveaux projets en développement en Finlande.

(viii) 19 février 2025 : Aedifica publie ses résultats pour l'exercice 2024, avec une augmentation du bénéfice EPRA de 7% en glissement annuel à 235 millions d'EUR et une augmentation des revenus locatifs de 8% en glissement annuel à 338 millions d'EUR.

(ix) 3 mars 2025 : Aedifica annonce la finalisation de la cession de l'ensemble de son portefeuille suédois.

(x) 29 avril 2025 : Aedifica publie ses résultats pour le premier trimestre 2025, avec un bénéfice EPRA en hausse de 5% par rapport à l'année précédente, à 63 millions d'EUR, et des revenus locatifs en hausse de 13% par rapport à l'année précédente, à 93 millions d'EUR.

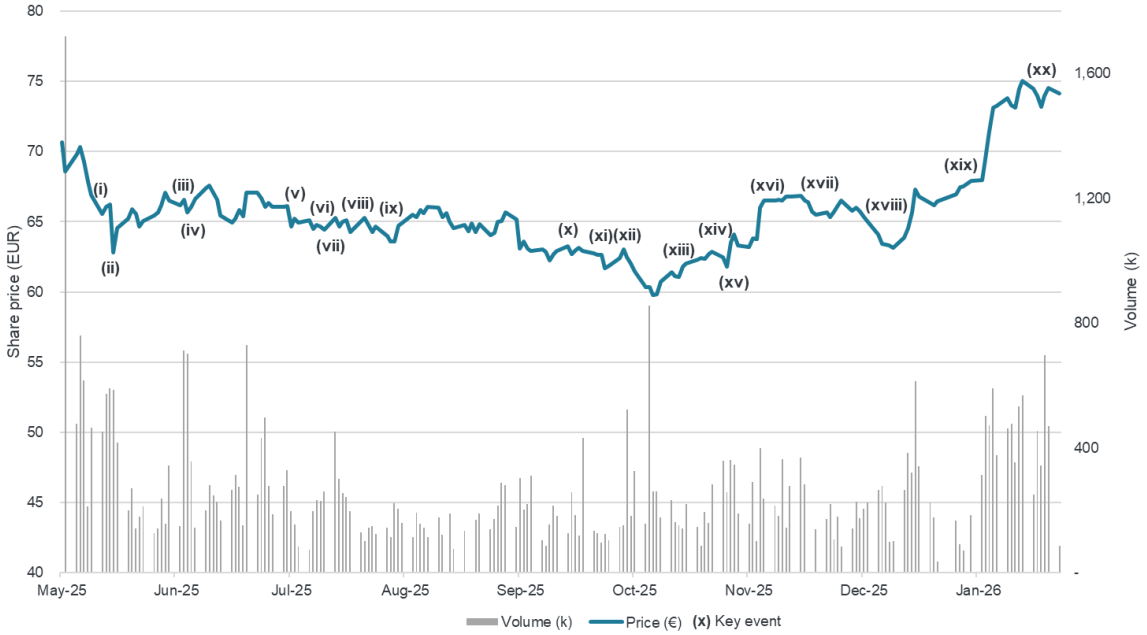
(xi) 30 avril 2025 : la négociation de l'action Aedifica a été suspendue par la FSMA[148] à 16h27, heure de Bruxelles, parallèlement à la suspension de l'action Cofinimmo.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution historique du cours de l'action Aedifica :

Aperçu de l'évolution historique du cours de l'action Aedifica	Valeur par action Aedifica
	EUR
Cours de l'action Aedifica non perturbé (30 avril 2025 à 16h02, heure de Bruxelles) ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica	65,85
Prix de l'action Aedifica non perturbé (30 avril 2025 à 16h02, heure de Bruxelles)	69,75
VWAP sur 1 mois d'Aedifica jusqu'au 29 avril 2025	63,31
VWAP sur 3 mois d'Aedifica jusqu'au 29 avril 2025	60,37
VWAP sur 6 mois d'Aedifica jusqu'au 29 avril 2025	60,48
VWAP 12 mois d'Aedifica jusqu'au 29 avril 2025	59,41

À titre d'information, le graphique ci-dessous présente l'évolution historique du cours (exprimé en EUR/action) et le volume quotidien négocié de l'action Aedifica, ainsi que les principales fluctuations du cours de l'action Aedifica depuis l'annonce de l'Offre d'Échange par Aedifica le 1er mai 2025 jusqu'à la date du présent Prospectus :

[148] https://www.fsma.be/fr/news/communique-de-presse-relatif-la-suspension-de-la-cotation-daedifica-0



Source : FactSet au 26ième janvier 2026
Remarque : les marchés étaient fermés le 1er mai 2025 en raison d'un jour férié

(i) 13 mai 2025 : Aedifica tient son assemblée générale annuelle ordinaire des actionnaires.

(ii) 15 mai 2025 : date ex-dividende à laquelle le Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica est libéré.

(iii) 3 juin 2025 : Aedifica et Cofinimmo annoncent avoir conclu un accord en vue de fusionner et de créer ainsi le plus grand REIT européen dans le secteur de la santé ; Aedifica investit 47 millions EUR dans l'acquisition et le développement de 9 sites de soins en Finlande.

(iv) 5 juin 2025 : Aedifica investit 21,5 millions GBP dans le développement d'un nouveau centre de soins résidentiels sur l'île de Man et l'extension de deux centres de soins résidentiels à Jersey ; La notation BBB d'Aedifica est placée sous surveillance positive après l'annonce d'un accord avec Cofinimmo.

(v) 2 juillet 2025 : Aedifica investit 26,5 millions EUR dans le développement d'un centre oncologique en Irlande.

(vi) 10 juillet 2025 : Aedifica investit 11,5 millions EUR dans le développement de 2 résidences médicalisées en Finlande.

(vii) 11 juillet 2025 : lors de l'Assemblée générale extraordinaire, les actionnaires d'Aedifica apportent leur large soutien à l'Offre d'Échange.

(viii) 18 juillet 2025 : mise à jour sur l'avancement du dossier d'Aedifica et Cofinimmo auprès de l'ABC, indiquant que le processus d'évaluation pourrait prendre plus de temps que prévu initialement.

(ix) 30 juillet 2025 : Aedifica publie ses résultats pour le premier semestre 2025, avec un bénéfice EPRA de 123,3 millions EUR, en hausse de 4% sur base annuelle, et un revenu locatif de 180,8 millions EUR, en hausse de 9% sur base annuelle.

(x) 18 septembre 2025 : Aedifica investit 7,5 millions EUR dans un tout nouveau centre de soins résidentiel en Espagne.

(xi) 25 septembre 2025 : Aedifica investit 21 millions EUR dans le développement de 3 résidences médicalisées en Finlande.

(xii) 30 septembre 2025 : mise à jour sur l'évolution du dossier Aedifica et Cofinimmo auprès de l'ABC, indiquant que des engagements (dont la vente d'actifs) pourraient être pris afin d'obtenir l'approbation de la transaction dans les délais impartis.

(xiii) 16 octobre 2025 : Aedifica investit 13 millions d'EUR dans un centre de soins résidentiel aux Pays-Bas.

(xiv) 27 octobre 2025 : nouvelle mise à jour sur l'évolution du dossier Aedifica et Cofinimmo auprès de l'ABC, indiquant qu'Aedifica, avec l'accord de l'auditorat de l'ABC, a formellement soumis sa demande d'approbation de la transaction. En réponse aux objections de l'auditorat de l'ABC, Aedifica a exprimé sa volonté de céder un total de 300 millions EUR d'actifs dans le secteur des soins de santé en Belgique au cours des prochaines années.

(xv) 28 octobre 2025 : Aedifica publie ses résultats pour le troisième trimestre 2025, avec un bénéfice EPRA en hausse de 4% sur base annuelle à 185,8 millions d'EUR et une amélioration des perspectives pour 2025.

(xvi) 6 novembre 2025 : KBC Securities relève sa recommandation à « Achat » et inclut Aedifica dans sa « Dynamic Top Pick List », ce qui se traduit par une hausse de plus de 3% du cours de l'action Aedifica.

(xvii) 19 novembre 2025 : Aedifica investit 21 millions d'EUR dans le développement de 4 maisons de repos et de soins en Finlande.

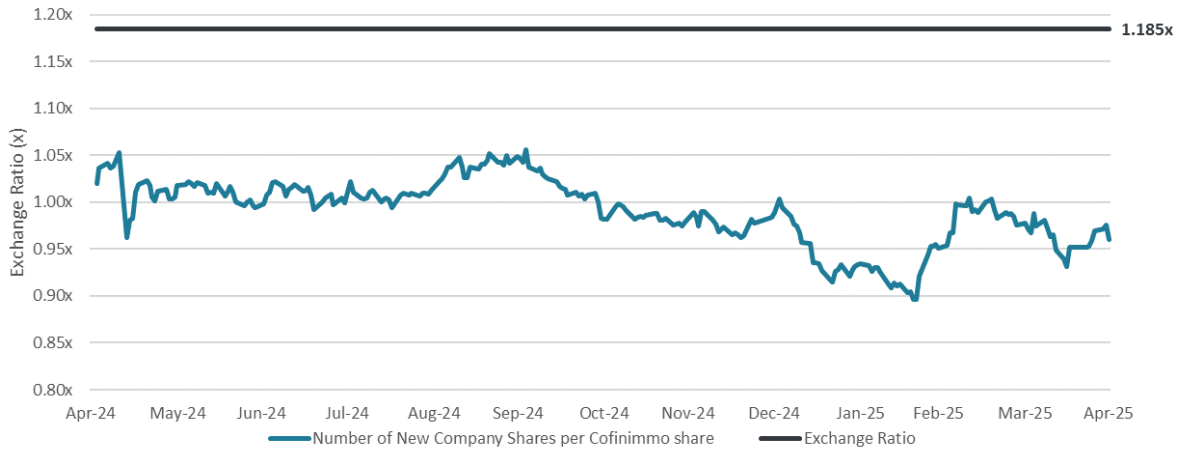
(xviii) 15 décembre 2025 : Degroof Petercam relève sa recommandation à « Acheter » et inclut Aedifica dans ses « Real Estate Top Picks ».

(xix) 5 janvier 2026 : Aedifica investit près de 110 millions d'euros dans six établissements de soins en Europe.

(xx) 21 janvier 2026 : Aedifica obtient l'approbation de l'ABC.

(C) Évolution historique du rapport d'échange implicite sur la base des cours historiques des actions Aedifica et Cofinimmo depuis le 30 avril 2024

Le graphique ci-dessous montre le rapport d'échange implicite d'Aedifica et de Cofinimmo pour la période du 30 avril 2024 au 30 avril 2025 sur la base du cours de l'action Aedifica et Cofinimmo par rapport au Rapport d'Échange.



Source : FactSet au 30 avril 2025

L'évolution du rapport d'échange au fil du temps peut être résumée comme suit :

- Rapport d'Échange de 0,923x à la Date Non-Perturbée ajusté aux Dividendes Bruts 2024 Distribués ;[149]
- Rapport d'Échange de 0,961x à la Date Non-Perturbée ;
- Ratio d'échange de 0,976x basé sur la période VWAP de 1mois jusqu'au 29 avril 2025[150] ;
- Ratio d'échange de 0,961x basé sur une période VWAP de 3 mois jusqu'au 29 avril 2025[150] ;
- Ratio d'échange de 0,978x basé sur une période VWAP de 6 mois jusqu'au 29 avril 2025[150] ;
- Ratio d'échange de 1,017x basé sur une période VWAP de 12 mois jusqu'au 29 avril 2025[150] ;

Le tableau ci-dessous présente les rapports d'échange basés sur les cours historiques des actions Cofinimmo et Aedifica :

Résumé de la prime du rapport d'échange implicite par rapport aux rapports d'échange historiques :	Valeur par Action Cofinimmo	Valeur par action Aedifica	Rapport d'échange implicite	Prime de l'Offre implicite par rapport à la valeur par Action Cofinimmo
	EUR	EUR	X action Aedifica par Action Cofinimmo	%
Prix de l'Action Non-Perturbé ajusté pour le Dividende Brut 2024 Distribué	60,80	65,85	0,923x	28,3[151]
Prix de l'Action Non-Perturbé	67,00	69,75	0,961x	23,4%
VWAP sur 1 mois jusqu'au 29 avril 2025	61,76	63,31	0,976x	33,8%
VWAP sur 3 mois jusqu'au 29 avril 2025	58,00	60,37	0,961x	42,5%
VWAP sur 6 mois jusqu'au 29 avril 2025	59,16	60,48	0,978x	39,7%
VWAP sur 12 mois jusqu'au 29 avril 2025	60,43	59,41	1,017x	36,8%

(IV) Point de référence contextuel II : EPRA Net Tangible Asset Value (EPRA NTA) communiqué au 31 mars 2025, ajustés en fonction du Dividende Brut 2024 Distribué

L'EPRA NTA par action est un indicateur couramment utilisé dans le secteur immobilier, généralement considéré comme un point de référence représentant le capital social-IFRS ajusté par action. Il existe certaines différences conventionnelles (ajouts et déductions) entre l'EPRA NTA et les capitaux propres IFRS, qui sont appliquées de manière cohérente dans le secteur immobilier européen, pour toutes les sociétés qui communiquent l'EPRA NTA. L'EPRA Actifs matériels nets (NTA) vise à refléter les actifs corporels d'une société et part du principe que les entités achètent et vendent des actifs. En fait, l'EPRA NTA par action reflète la valeur par action des portefeuilles immobiliers des sociétés respectives, telle qu'évaluée par un expert externe, après déduction des passifs.

L'EPRA NTA communiqué de Cofinimmo au 31 mars 2025 s'élève à EUR 94,53 par action.

- La Valeur d'Apport par action de EUR 87,64 implique donc une décote de 0,8% par rapport à cette EPRA NTA par action déclarée de Cofinimmo et ajustée pour tenir compte du Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix corrigé de l'action de EUR 88,33). La principale raison de cette décote est liée au GAV ajusté, alors que l'EPRA NTA communiqué de Cofinimmo ne tient pas compte de ces ajustements.

[149] Cours des actions Cofinimmo et Aedifica ajustés respectivement en fonction du Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de 6,20 EUR et du Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de 3,90 EUR.

[150] Les VWAPs ne sont pas ajustés aux Dividendes Bruts 2024 Distribués respectifs de Cofinimmo et d'Aedifica.

[151] Sur la base d'une comparaison de EUR 78,03 par Action Cofinimmo, calculée sur la base du Rapport d'Échange de 1,185 multiplié par le Prix de l'Actions Non-Perturbé d'Aedifica de EUR 69,75 corrigé pour le Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90 (donnant un prix de l'action ajusté de EUR 65,85), et EUR 60,80, calculé sur la base du Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo de EUR 67,00 ajusté pour tenir compte du Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20.

L'EPRA NTA rapporté d'Aedifica au 31 mars 2025 s'élève à EUR 77,86 par action.

- Le Prix d'Émission par action de EUR 73,96 implique une décote de 0% par rapport au EPRA NTA communiqué par action d'Aedifica, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix ajusté de l'action de 73,96 EUR).

Les EPRA NTA par action communiqués par Cofinimmo et Aedifica au 31 mars 2025, chacun ajusté à leur Dividende Brut 2024 Distribué respectif, soit respectivement EUR 88,33 et EUR 73,96, impliquent un rapport d'échange de 1,194x Actions Nouvelles par Action Cofinimmo.

(V) Point de référence contextuel III : IFRS Net Asset Value (IFRS NAV) communiqué au 31 mars 2025, corrigé du Dividende Brut 2024 Distribué

La IFRS NAV par action représente la valeur nette d'inventaire d'une société selon les normes internationales d'information financière. Elle est calculée en prenant le total des actifs moins le total des passifs, tels que présentés dans les états financiers de la société.

La IFRS NAV ajusté déclaré par Cofinimmo au 31 mars 2025 par action s'élève à EUR 88,27, sur la base du IFRS NAV déclaré par Cofinimmo par action de EUR 94,47, ajusté en fonction du Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20.

L'IFRS NAV ajusté communiqué d'Aedifica au 31 mars 2025 par action s'élève à EUR 74,00, sur la base de l'IFRS NAV déclaré d'Aedifica par action de EUR 77,90, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90.

Les IFRS NAV communiqués par Cofinimmo et Aedifica au 31 mars 2025 par action, ajustés respectivement à leurs Dividendes Bruts 2024 Distribués, soit respectivement EUR 88,27 et EUR 74,00, impliquent un rapport d'échange de 1,193x Action Nouvelle par Action Cofinimmo.

(VI) Point de référence contextuel IV : EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) communiqué au 31 mars 2025, corrigé du Dividende Brut 2024 Distribué

L'EPRA NRV part du principe que les entités ne vendent jamais d'actifs et fournit une estimation de la valeur nécessaire pour reconstruire l'entité.

La EPRA NRV ajusté communiqué par Cofinimmo au 31 mars 2025 par action s'élève à EUR 96,63, sur la base de l'EPRA NRV déclaré par Cofinimmo par action de EUR 102,83, ajusté en fonction du Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20.

L'EPRA NRV ajusté communiqué par Aedifica au 31 mars 2025 par action s'élève à EUR 83,68, sur la base de l'EPRA NRV communiqué par Aedifica par action de EUR 87,58, ajustée en fonction du Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de 3,90 EUR.

Les EPRA NRV communiqués par Cofinimmo et Aedifica au 31 mars 2025 par action, ajustés respectivement à leur Dividende Brut 2024 Distribué, soit respectivement EUR 96,63 et EUR 83,68, impliquent un rapport d'échange de 1,155x Action Nouvelle par Action Cofinimmo.

(VII) Point de référence contextuel V : EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) communiqué au 31 mars 2025, corrigé du Dividende Brut 2024 Distribué

L'EPRA NDV par action représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de vente d'actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la comptabilisation des autres passifs pour leur montant maximal, après déduction de tout impôt résultant.

L'EPRA NDV ajusté communiqué par Cofinimmo au 31 mars 2025 par action s'élève à EUR 92,03, sur la base de l'EPRA NDV communiqué par Cofinimmo par action de EUR 98,23, ajusté en fonction du Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20.

La valeur EPRA NDV ajustée déclarée par Aedifica au 31 mars 2025 par action s'élève à EUR 74,76, sur la base de la valeur EPRA NDV déclarée par Aedifica par action de EUR 78,66, ajustée en fonction du Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de 3,90 EUR.

Les EPRA NDV communiqués par Cofinimmo et Aedifica au 31 mars 2025 par action, ajustés respectivement à leur Dividende Brut 2024 Distribué, soit respectivement EUR 92,03 et EUR 74,76, impliquent un rapport d'échange de 1,231x Action Nouvelle par Action Cofinimmo.

(VIII) Point de référence contextuel VI : Objectifs de cours pour les actions Cofinimmo et les actions Aedifica, tels que publiés par les analystes financiers au moment de la publication de l'intention de lancer l'Offre d'Échange par Aedifica, conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA

(A) Objectifs de cours de Cofinimmo

Au cours de la période comprise entre la publication des résultats de Cofinimmo pour l'exercice 2024, le 21 février 2025, et le 30 avril 2025, sur la base des informations fournies par Bloomberg et Refinitiv Eikon (LSEG), 15 analystes financiers (à savoir Barclays, Berenberg, Bernstein, BNP Paribas, BofA Securities, Degroof Petercam, ING, Jefferies, J.P. Morgan, KBC Securities, Kempen, Kepler Cheuvreux, Morgan Stanley, Oddo BHF – ABN Amro et UBS) ont suivi Cofinimmo et publié une note ou un rapport non restreint, incluant un objectif de cours pour les actions. Leurs publications les plus récentes avant le 30 avril 2025 datent entre le 21 février 2025 et le 25 avril 2025.

Comme le montre le tableau ci-dessous, les objectifs de cours médians et moyens s'élèvent respectivement à EUR 65,00 et EUR 65,01 par action Cofinimmo au 30 avril 2025 (c'est-à-dire avant le versement du Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo).

Analyse des objectifs de cours des analystes financiers pour l'Action Cofinimmo :

Analyste financier	Date du rapport	Objectif de cours (EUR / action)
Barclays	25 avril 25	60,00
Berenberg	21 février 25	70,00
Bernstein	25 avril 25	68,50
Exane BNP Paribas	25 avril 25	50,00
BofA Securities	14 avril 25	58,00
Degroof Petercam	25 avril 25	65,00
ING	25 avril 25	68,00
Jefferies	25 avril 25	77,00
J.P. Morgan	25 avril 25	63,00
KBC Securities	25 avril 25	72,00
Kempen	25 avril 25	62,00
Kepler Cheuvreux	25 avril 25	61,00
Morgan Stanley	25 avril 25	70,00
Oddo BHF – ABN Amro	25 avril 25	56,00
UBS	25 avril 25	74,70
Médiane		65,00
Moyenne		65,01
Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo (30 avril 2025 à 16h02, heure de Bruxelles)		67,00

Source : informations d'entreprise Cofinimmo, Refinitiv Eikon (LSEG), Bloomberg au 30 avril 2025. Remarque : Cofinimmo mentionne un total de 18 analystes financiers dans la section « Couverture des analystes » de son site web. Les rapports de 2 analystes financiers ne sont pas accessibles au public et sont donc exclus de cette analyse de valorisation. Les analystes concernés sont Green Street et Kolytics. En outre, HSBC n'a pas publié de rapport après les résultats de

Les objectifs de cours médians et moyens des analystes financiers pour Cofinimmo représentent respectivement une décote de 3,0% et 3,0% par rapport au Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo.

(B) Objectifs de cours d'Aedifica

Au cours de la période comprise entre la publication des résultats d'Aedifica pour l'exercice 2024, le 19 février 2025, et le 30 avril 2025, sur la base des informations fournies par Bloomberg et Refinitiv Eikon (LSEG), 16 analystes financiers (à savoir Barclays, Berenberg, Bernstein, BNP Paribas, BofA Securities, Citi, Degroof Petercam, ING, Jefferies, J.P. Morgan, KBC Securities, Kempen, Kepler Cheuvreux, Morgan Stanley, Oddo BHF – ABN Amro et UBS) ont suivi Aedifica et publié une note ou un rapport non restreint, incluant un objectif de cours pour les actions. Leurs publications les plus récentes avant le 30 avril 2025 datent entre le 7 mars 2025 et le 30 avril 2025.

Comme le montre le tableau ci-dessous, les objectifs de cours médians et moyens s'élèvent respectivement à 71,00 EUR et 70,59 EUR par action d'Aedifica au 30 avril 2025 (c'est-à-dire avant le versement du Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica).

Analyse des objectifs de cours des analystes financiers pour l'action Aedifica :

Analyste de recherche sur les actions	Date du rapport	Cours cible (EUR / action)
Barclays	30 avril 25	60,00
Berenberg	30 avril 25	76,00
Bernstein	29 avril 25	72,00
Exane BNP Paribas	30 avril 25	60,00
BofA Securities	14 avril 25	74,00
Citi	29 avril 25	79,70
Degroof Petercam	30 avril 25	70,00
ING	30 avril 25	74,00
Jefferies	29 avril 25	68,00
J.P. Morgan	29 avril 25	69,00
KBC Securities	30 avril 25	70,00
Kempen	30 avril 25	75,00
Kepler Cheuvreux	30 avril 25	71,00
Morgan Stanley	29 avril 25	71,00
Oddo BHF – ABN Amro	29 avril 25	75,00
UBS	07 mars 25	64,80
Médiane		71,00
Moyenne		70,59
Prix de l'Action Non-Perturbé d'Aedifica (30 avril 2025 à 16h02, heure de Bruxelles)		69,75

Source : Informations sur l'entreprise, Refinitiv Eikon (LSEG), Bloomberg au 30 avril 2025. Remarque : Aedifica mentionne un total de 18 analystes financiers dans la section « Couverture des analystes » de son site web. Les rapports récents d'un analyste financier ne sont pas accessibles au public et ont donc été exclus de cette analyse de valorisation. L'analyste en question est Green Street. En outre, HSBC n'a pas publié de rapport après la publication des résultats d'Aedifica pour l'exercice 2024, le 19 février 2025, ce qui l'a exclue de cette analyse de valorisation.

Les objectifs de cours médians et moyens des analystes financiers pour Aedifica représentent respectivement une prime de 1,8% et 1,2% par rapport au Prix de l'Action Non-Perturbé d'Aedifica.

(C) Rapport d'échange implicite basé sur les objectifs de cours médians et moyens des analystes pour Cofinimmo et Aedifica

Les objectifs de cours médians et moyens des analystes financiers pour Cofinimmo et Aedifica impliquent des rapports d'échange respectifs de 0,915x et 0,921x Actions Nouvelles par Action Cofinimmo.

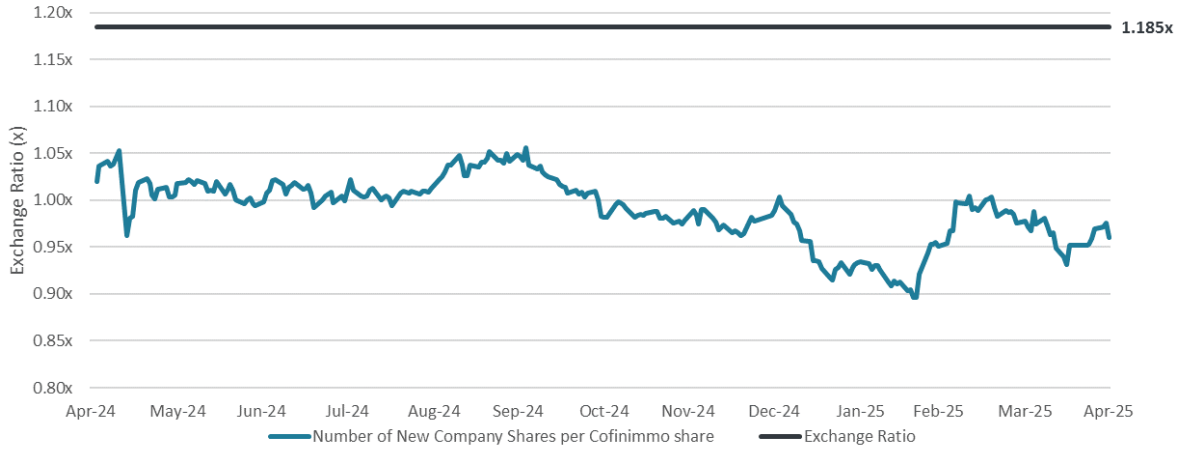
(IX) Conclusion

(A) Résumé des rapports d'échange implicites selon les différentes méthodes d'évaluation et points de référence

Résumé des rapports d'échange implicites			A Valeur par Action Cofinimmo	B Valeur par Action Aedifica	A / B ratio d'échange
			EUR	EUR	X Actions Aedifica par Action Cofinimmo
Méthodes d'évaluation	**Analyse EPRA NTA Ajusté (méthode d'évaluation principale)**	Correction Cofinimmo de 2,85% sur le Portefeuille de Bureaux	87,64	73,96	1,185x
	DCF	Bas : Aedifica : 6,75% WACC ; Cofinimmo : 6,76% WACC 1,50% TCT	65,20	63,80	1,022x
		Moyen : Aedifica : 6,25% WACC ; Cofinimmo : 6,26% WACC, 2,0% TCT	95,33	90,06	1,058x
		Élevé : Aedifica : 5,75% WACC ; Cofinimmo : 5,76% WACC, 2,50% TCT	143,95	132,50	1,086x
Points de référence pour contextualiser le Rapport d'Échange	**Analyse de l'évolution historique du cours**	Prix de l'Action Non-Perturbé ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué	60,80	65,85	0,923x
		Prix de l'Action Non-Perturbé	67,00	69,75	0,961x
		VWAP sur 1 mois jusqu'au 29 avril 2025	61,76	63,31	0,976x
		VWAP sur 3 mois jusqu'au 29 avril 2025	58,00	60,37	0,961x
		VWAP sur 6 mois jusqu'au 29 avril 2025	59,16	60,48	0,978x
		VWAP sur 12 mois jusqu'au 29 avril 2025	60,43	59,41	1,017x
	EPRA NTA publié	EPRA NTA communiqué au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué	88,33	73,96	1,194x
	IFRS NAV publié	IFRS NAV communiqué au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué.	88,27	74,00	1,193x
	EPRA NRV publié	EPRA NRV communiqué au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué	96,63	83,68	1,155x
	EPRA NDV publié	EPRA NDV communiqué au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué	92,03	74,76	1,231x
	Analyse des objectifs de cours par les analystes financiers[152]	Médiane	65,00	71,00	0,915x
		Moyenne	65,01	70,59	0,921x

(B) Le Rapport d'Échange par rapport aux rapports d'échange historiques depuis le 30 avril 2024

[152] Avant la distribution des Dividendes Bruts 2024 Distribués respectifs de Cofinimmo et d'Aedifica.



Source : FactSet du 30 avril 2025

Le graphique ci-dessus compare le Rapport d'Échange de 1,185x au rapport d'échange historique impliqué dans les cours des actions d'Aedifica et de Cofinimmo. L'évolution historique du rapport d'échange dans le temps peut être résumée comme suit :

- Rapport d'Échange de 0,923x à la Date Non-Perturbée, ajusté aux Dividendes Bruts 2024 Distribués[153] ;
- Rapport d'Échange de 0,961x à la Date Non-Perturbée ;
- Rapport d'Échange moyen de 0,976x sur le dernier mois jusqu'à la Date Non-Perturbée ;
- Ratio d'échange moyen de 0,961x sur les 3 derniers mois jusqu'à la Date Non-Perturbée ;
- Ratio d'échange moyen de 0,978x sur les 6 derniers mois jusqu'à la Date Non-Perturbée ;
- Rapport d'Échange moyen de 1,017x sur les 12 derniers mois jusqu'à la Date Non-Perturbée.

(C) Résumé de la prime implicite du Prix de l'Offre sur le Rapport d'Échange

Compte tenu du Prix des Actions Non-Perturbé d'Aedifica, le Rapport d'Échange de 1,185x Actions Nouvelles par Action Cofinimmo représente une valeur de EUR 82,65 par Action Cofinimmo (le « **Prix de l'Offre Implicite** »). En ajustant le cours de l'action Non-Perturbé Aedifica pour tenir compte du Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90 (ce qui donne un cours ajusté de EUR 65,85) multiplié par le Rapport d'Échange de 1,185x Actions Nouvelles par Action Cofinimmo, cela représente une valeur de EUR 78,03 par Action Cofinimmo (le « **Prix de l'Offre Implicite Ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica** »).

Le Prix de l'Offre Implicite de EUR 82,65 par Action Cofinimmo représente :

- une prime de 23,4% par rapport au Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo de EUR 67,00 ;
- une prime de 33,8% par rapport au VWAP sur 1 mois de Cofinimmo de EUR 61,76 jusqu'au 29 avril 2025 ;
- une prime de 42,5% par rapport au VWAP sur 3 mois de Cofinimmo de EUR 58,00 au 29 avril 2025 ;
- une prime de 39,7% par rapport au VWAP sur 6 mois de Cofinimmo jusqu'au 29 avril 2025 de EUR 59,16 ;

[153] Prix des Actions Non-Perturbés de Cofinimmo et d'Aedifica ajustés respectivement au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20 et au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90.

- une prime de 36,8% par rapport au VWAP sur 12 mois de Cofinimmo de EUR 60,43 au 29 avril 2025 ;
- une prime de 27,2% par rapport au cours cible médian des analystes financiers de EUR 65,00 au 30 avril 2025[154] ;
- une prime de 27,1% par rapport au cours cible moyen des analystes financiers de EUR 65,01 au 30 avril 2025[155] ;

Le Prix de l'Offre Implicite Ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 78,03 par Action Cofinimmo représente :

- une prime de 28,3% par rapport au Prix de l'Action Non-Perturbé de Cofinimmo, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de 6,20 EUR (ce qui donne un prix de l'action ajusté de 60,80 EUR).

Le Rapport d'Échange de 1,185 Action Nouvelle par Action Cofinimmo représente[156] :

- une décote de 0,8% sur la base de l'EPRA NTA par Action Cofinimmo de EUR 94,53 au 31 mars 2025, ajustée au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix ajusté de l'action de EUR 88,33) et l'EPRA NTA rapporté par action Aedifica de EUR 77,96 au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90 pour l'exercice 2024 (résultant en un prix de l'action ajusté de EUR 73,96) ;
- une décote de 0,7% sur la base de la IFRS NAV déclaré par Action Cofinimmo de EUR 94,47 au 31 mars 2025, ajustée au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20 pour l'exercice 2024 (donnant lieu à un prix de l'action ajusté de EUR 88,27) et la IFRS NAV déclarée par action Aedifica de EUR 77,90 au 31 mars 2025, ajustée au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix ajusté de l'action de EUR 74,00) ;
- une prime de 2,6% sur la base de la EPRA NRV déclarée par Action Cofinimmo de EUR 102,83 au 31 mars 2025, ajustée au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20 pour l'exercice 2024 (donnant lieu à un prix de l'action ajusté de EUR 96,63) et la EPRA NRV déclarée par action Aedifica de EUR 87,58 au 31 mars 2025, ajustée au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90 (ce qui donne un prix ajusté de l'action de EUR 83,68) ; et
- une décote de 3,7% sur la base de la EPRA NDV rapportée par Action Cofinimmo de EUR 98,23 au 31 mars 2025, ajustée au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo de EUR 6,20 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix ajusté de l'action de EUR 92,03) et l'EPRA NDV rapporté par action Aedifica de EUR 78,66 au 31 mars 2025, ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica de EUR 3,90 pour l'exercice 2024 (ce qui donne un prix ajusté de l'action de EUR 74,76).

En conclusion, après avoir analysé différentes méthodes d'évaluation, Aedifica est convaincue que le Prix de l'Offre Implicite par Action Cofinimmo et le Prix de l'Offre Implicite Ajusté au Dividende

[154] C'est-à-dire avant le paiement du Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo.
[155] C'est-à-dire avant le paiement du Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo.
[156] Pour la base de calcul des prix des actions corrigés, il est renvoyé à la section 7.3.4.2 du présent Prospectus, étant donné que Cofinimmo n'a pas tenu compte dans son rapport financier au 31 mars 2025 des Actions Cofinimmo rachetées (18.298), alors que les paramètres financiers utilisés dans le présent Prospectus doivent tenir compte de toutes les Actions Cofinimmo en circulation (38.096.217). De ce fait, les valeurs des paramètres financiers mentionnés dans le présent Prospectus diffèrent de celles communiquées par Cofinimmo au 31 mars 2025.

Brut 2024 Distribué d'Aedifica représentent des propositions de valeur attractives et équitables pour les Actionnaires Cofinimmo.

7.3.5 Actions Nouvelles offertes en échange

7.3.5.1 Généralités

Les Actions Nouvelles qui seront émises par Aedifica en contrepartie de l'apport par les Actionnaires Cofinimmo de leurs Actions Cofinimmo seront des actions ordinaires, créées en vertu du droit belge, assorties des mêmes droits et obligations que les Actions Existantes (tels que décrits à la section 5.3.2 du présent Prospectus) et portant le même code ISIN : BE0003851681. Elles seront donc entièrement fongibles avec les Actions Existantes et participeront au résultat d'Aedifica à partir du 1er janvier 2025 et seront émises avec le coupon n° 36 et suivants attachés.

Les Actions Nouvelles qui seront émises aux Actionnaires Cofinimmo en échange des Actions Cofinimmo qu'ils apportent dans le cadre de l'Offre d'Échange seront, au choix de l'Actionnaire Cofinimmo ((i) à indiquer dans le Formulaire d'Acceptation, c.q. (ii) à indiquer dans le processus d'acceptation (numérique) qui sera mis en place, le cas échéant, aux fins de l'Offre d'Échange par l'institution financière auprès de laquelle l'Actionnaire Cofinimmo apporte ses Actions Cofinimmo dématérialisées), des actions dématérialisées ou des actions nominatives. Les Actions Nouvelles qui ne peuvent être livrées aux Actionnaires Cofinimmo (notamment celles auxquelles les US Non-QIBs auraient droit ou dans le cas où les Actionnaires Cofinimmo n'auraient droit qu'à une partie des Fractions d'Actions Nouvelles) et qui seront vendues par le biais d'un BNP Dribbling Out c.q. d'un Vendor Placement, seront toujours émises sous forme dématérialisée.

Les Actions Nouvelles dématérialisées seront représentées par une inscription en compte, au nom du propriétaire ou du détenteur, auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation. Les Actions Nouvelles nominatives seront inscrites au nom de l'Actionnaire Cofinimmo dans le registre des actions d'Aedifica. Tout Actionnaire Cofinimmo qui souhaite accepter l'Offre d'Échange et qui souhaite recevoir ses Actions Nouvelles sous forme dématérialisée doit donc indiquer un numéro de compte-titres (i) lors du remplissage du Formulaire d'Acceptation, c.q. (ii) de la manière indiquée dans le processus d'acceptation (numérique) qui sera mis en place, le cas échéant, aux fins de l'Offre d'Échange par l'institution financière par laquelle les Actions Cofinimmo dématérialisées sont apportées. Si l'Actionnaire Cofinimmo ne dispose pas d'un compte-titres, il devra en ouvrir un à cette fin.

Le titulaire d'Actions Nouvelles et/ou d'Actions Existantes peut à tout moment demander, à ses frais, la conversion de ses Actions Nouvelles et/ou Actions Existantes en actions nominatives ou en actions dématérialisées.

7.3.5.2 Devise des Actions Nouvelles

Tout comme les Actions Existantes, les Actions Nouvelles seront émises en EUR et auront chacune une valeur fractionnaire par action de 26,39 EUR (arrondie à deux décimales pour des raisons de lisibilité).

7.3.5.3 Négociation et cotation des Actions Nouvelles

Aedifica adressera, sous condition suspensive de leur émission effective (qui aura lieu en une ou plusieurs fois, le cas échéant, en fonction d'éventuelles Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires de l'Offre d'Échange et d'éventuelles Périodes d'Acceptation supplémentaires en fonction du nombre de détenteurs d'Actions Cofinimmo qui auront accepté l'Offre d'Échange pendant une telle

Période d'Acceptation(s) à l'Offre d'Échange) une demande à Euronext en vue de la cotation des Actions Nouvelles sur les marchés réglementés d' Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam.

Les (le premier lot d') Actions Nouvelles (avec coupon n° 36 et suivants attachés) devraient être admises à la négociation sur ces marchés au plus tôt à compter de la date de leur émission, à savoir la Date de Paiement (initiale) dans le cadre de l'Offre d'Échange (le cas échéant, suivant cette date). À cet égard, il convient de noter que si un Vendor Placement doit avoir lieu à la suite des Actions Cofinimmo proposées pendant la Période d'Acceptation concernée, la négociation des actions Aedifica (y compris les Actions Nouvelles nouvellement émises) sera, à la demande d'Aedifica, immédiatement suspendu si les Actions Nouvelles ou les Fractions d'Actions Nouvelles incluses dans le Vendor Placement ne sont pas encore entièrement placées et si le Vendor Placement n'est pas encore clôturé, à l'ouverture des marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam, et ce jusqu'à la publication du résultat du Vendor Placement concerné). Tout comme les Actions Existantes, les Actions Nouvelles seront négociables sous le symbole « AED » et le code ISIN BE0003851681, et seront donc fongibles avec les Actions Existantes.

Les Actions Nouvelles ne seront pas cotées sur une bourse aux États-Unis ni sur un système de cotation inter-dealers aux États-Unis. Aedifica n'a pas l'intention de prendre des mesures pour faciliter la cotation des Actions Nouvelles aux États-Unis. Les Actions Nouvelles ne seront pas cotées sur un marché réglementé au Royaume-Uni. Aucune demande n'a été et ne sera déposée pour admettre les Actions Nouvelles à la négociation sur une plateforme de négociation (c'est-à-dire une bourse ou un système multilatéral de négociation) en Suisse.

7.3.5.4 Restrictions de transfert relatives aux Actions Nouvelles

Les Actions Nouvelles seront librement transférables (sous réserve de certaines restrictions de transfert applicables aux Actions Nouvelles à l'égard des US QIBs, telles que décrites dans les US Investor Letters) et fongibles avec les Actions Existantes.

7.4 Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange

L'Offre d'Échange est soumise aux conditions suspensives suivantes (« **Conditions Suspensives (de l'Offre d'Échange)** ») :

- À la suite de l'Offre d'Échange, Aedifica détient au moins 50% + 1 des Actions Cofinimmo ; et
- Il n'y aura pas *de Material Adverse Change* à compter de la date de dépôt de l'Offre d'Échange par la Société auprès de la FSMA en application de l'article 5 de l'Arrêté Royal sur les OPA et jusqu'à la clôture de la Période d'Acceptation Initiale de l'Offre d'Échange

Ces Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange sont fixées dans l'intérêt exclusif d'Aedifica, qui se réserve le droit d'y renoncer, en tout ou en partie. Au plus tard le jour de la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale, Aedifica annoncera si les Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange susmentionnées sont remplies ou non et, le cas échéant, si l'une des Conditions Suspensives susmentionnées n'est pas remplie, si elle y renonce ou non. Si elle y renonce à ce moment-là, la Période d'Acceptation (Initiale) de l'Offre d'Échange sera clôturée et l'Offre d'Échange sera volontairement rouverte par Aedifica, comme indiqué dans le calendrier indicatif à la section 7.7 et comme expliqué plus en détail à la section 7.8.3.1 du présent Prospectus, sans préjudice du droit de prolonger volontairement l'Offre d'Échange et, dans ce cadre, de ne pas encore renoncer aux Conditions Suspensives, comme expliqué dans la section 7.8.2.2 du présent Prospectus.

L'Offre d'Échange était initialement soumise à la condition suspensive de l'approbation inconditionnelle du projet de concentration (dans le cadre d'une procédure simplifiée ou d'une première phase) par les autorités réglementaires compétentes, à savoir les autorités de concurrence allemandes, néerlandaises et belges :

- Pour l'Allemagne, l'approbation inconditionnelle du contrôle de la concentration a été obtenue le 15 mai 2025.
- Pour les Pays-Bas, l'autorisation inconditionnelle du contrôle de la concentration a été obtenue le 11 juin 2025.
- Pour la Belgique, l'autorisation conditionnelle du contrôle de la concentration a été obtenue le 21 janvier 2026 auprès de l'ABC, sous réserve d'un certain nombre d'engagements. Les engagements imposés sont décrits dans la section 7.5.3.1 du présent Prospectus.

  Aedifica s'engage, dans un délai de 10-20 mois à compter de la date de la décision de l'ABC approuvant l'Offre d'Échange sous réserve des conditions de la Phase I (Article IV.66, §2, 1° CDE) (la « **Décision** »), éventuellement prolongeable de 0-10 mois, à procéder à un désinvestissement d'un portefeuille immobilier de maisons de repos en Belgique d'Aedifica et/ou, en concertation et sous réserve de l'accord de Cofinimmo, d'un portefeuille immobilier de maisons de repos de Cofinimmo en Belgique pour une valeur de transaction combinée et totale de 200-300 millions d'euros. En outre, Aedifica s'engage à céder, au plus tard dans un délai de 25-35 mois à compter de la date de la Décision, éventuellement prorogeable de 0-10 mois, un portefeuille immobilier de maisons de repos en Belgique d'Aedifica et/ou, en concertation et moyennant l'accord de Cofinimmo, un portefeuille immobilier de maisons de repos de Cofinimmo en Belgique pour une valeur de transaction additionnelle cumulée et totale de 0-100 millions d'euros.

Compte tenu de l'approbation conditionnelle obtenue auprès de l'ABC, Aedifica confirme qu'elle renonce à la condition initiale d'approbation inconditionnelle.

7.5 Régularité et validité de l'Offre d'Échange

7.5.1 Décision de l'organe de gestion de l'Offrant de lancer l'Offre d'Échange

Suite à la décision du conseil d'administration d'Aedifica du 30 avril 2025, Aedifica a annoncé le 1er mai 2025 son intention de lancer l'Offre d'Échange, conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA.

À la suite des discussions entre les conseils d'administration d'Aedifica, d'une part, et de Cofinimmo, d'autre part, à la suite du communiqué de presse d'Aedifica du 1er mai 2025 concernant l'intention de lancer l'Offre d'Échange à un rapport d'échange de 1,16[157], et la convocation initiale par Aedifica de son assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 13 mai 2025 en vue d'approuver l'Offre d'Échange au rapport d'échange de 1,16, le conseil d'administration de Cofinimmo a accepté de soutenir l'Offre d'Échange à condition qu'un ratio d'échange de 1,185 soit appliqué.

Le conseil d'administration d'Aedifica reconnaît que ce soutien augmente considérablement les chances de succès de l'Offre d'Échange, facilitera grandement l'intégration de Cofinimmo dans Aedifica après l'Offre d'Échange et créera de la valeur durable pour toutes les parties prenantes. C'est

[157] https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/.

pourquoi le conseil d'administration d'Aedifica a décidé d'ajuster le rapport d'échange à 1,185 Action Nouvelle par Action Cofinimmo. Selon Aedifica, ce rapport ajusté reflète une répartition équitable de la valeur pour les actionnaires des deux sociétés.

Par un communiqué de presse commun du 3 juin 2025, (i) Aedifica a ajusté le rapport d'échange initial de 1,16 dans le cadre de l'Offre d'Échange à un rapport d'échange de 1,185, et a annulé la convocation initiale de son assemblée générale extraordinaire des actionnaires prévue le 12 juin 2025, puis a convoqué une nouvelle assemblée générale extraordinaire le 11 juillet 2025 afin de soumettre l'Offre d'Échange avec un rapport d'échange de 1,185 à l'approbation de l'assemblée, et (ii) le conseil d'administration de Cofinimmo a exprimé son soutien à l'Offre d'Échange.[158]

Le 4 juin 2025, le conseil d'administration d'Aedifica a décidé d'approuver le rapport spécial du conseil d'administration relatif à l'augmentation de capital par apport en nature dans le cadre de l'Offre d'Échange, conformément aux articles 7:179 *io* 7:197 du CSA et à l'article 26, §2 de la Loi SIR, sur la base du Rapport d'Échange de 1,185. Le 11 juin 2025, le conseil d'administration a décidé de convoquer l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Aedifica qui devra se prononcer sur l'approbation de l'augmentation de capital par apport en nature dans le cadre de l'Offre d'Échange, le 11 juillet 2025, et de commencer à rédiger le projet de Prospectus et à effectuer d'autres préparatifs dans le cadre de l'Offre d'Échange.

Le 11 juillet 2025, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Aedifica a approuvé l'augmentation de capital qui aura lieu en cas de succès de l'Offre d'Échange, ce qui a permis de remplir la condition prévue à l'article 3, 3° de l'Arrêté Royal sur les OPA (voir également la section 7.5.2 du présent Prospectus).

Le 11 juillet 2025, après l'approbation de l'augmentation de capital par apport en nature dans le cadre de l'Offre d'Échange par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires Aedifica, Aedifica, conformément à l'article 5 de l'Arrêté Royal sur les OPA et à la suite d'une décision de son conseil d'administration (au cours de laquelle il a également été décidé de soumettre officiellement la version néerlandaise du projet de Prospectus à la FSMA), a officiellement informé la FSMA de son intention de lancer l'Offre d'Échange, à la suite de quoi la FSMA, conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal sur les OPA, a également rendu publique la notification officielle d'Aedifica le 11 juillet 2025.

7.5.2 Les conditions de l'article 3 de l'Arrêté Royal sur les OPA

L'Offre d'Échange a été lancée conformément aux exigences de l'article 3 de l'Arrêté Royal sur les OPA :

(i) l'Offre d'Échange porte sur toutes les Actions Cofinimmo, c'est-à-dire tous les titres avec droit de vote ou donnant accès à un droit de vote, émis par Cofinimmo. À la date du présent Prospectus, Cofinimmo a émis 38.096.217 actions sans indication de valeur nominale. À la date du présent Prospectus, Aedifica ne détient, ni directement ni indirectement (par l'intermédiaire de Filiales, de Personnes liées ou de personnes agissant de concert avec Aedifica), aucune Action Cofinimmo, sauf mention contraire dans la section 7.13.1 du présent Prospectus ;

(ii) Suite à la décision d'augmentation de capital, dans le cadre de l'Offre d'Échange, prise par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Aedifica du 11 juillet 2025, Aedifica

[158] https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/

est habilitée à émettre les Actions Nouvelles, qui seront attribuées aux Actionnaires Cofinimmo en contrepartie des Actions Cofinimmo qu'ils apporteront, en nombre suffisant et dans le délai prescrit pour le paiement ;

(iii) l'Offre d'Échange, ainsi que ses conditions et modalités, sont conformes aux dispositions de la Loi sur les OPA et de l'Arrêté Royal sur les OPA. Aedifica estime que ces conditions, en particulier le Prix de l'Offre, sont de nature à permettre à Aedifica d'atteindre normalement le résultat souhaité ;

(iv) Aedifica s'engage, en ce qui la concerne et sans préjudice des articles 16 et 17 de l'Arrêté Royal sur les OPA, à faire tout son possible pour mener à bien l'Offre d'Échange conformément aux modalités et conditions énoncées dans le présent Prospectus ; et

(v) les Institutions de Guichet centraliseront la réception des acceptations de l'Offre d'Échange (directement ou indirectement) et le paiement du Prix de l'Offre.

7.5.3 Examen de l'Offre d'Échange par les autorités compétentes en matière d'investissements directs étrangers (IDE) et/ou de concurrence

Sur la base de l'analyse d'Aedifica, fondée sur les informations publiques de Cofinimmo, l'Offre d'Échange est soumise à l'approbation des autorités de la concurrence et/ou autres autorités compétentes dans le cadre de la législation applicable en matière d'investissements directs étrangers :

7.5.3.1 Contrôle des concentrations[159]

Les seuils de notification pour le contrôle des concentrations ont été atteints en :

a. Belgique, étant donné qu'Aedifica et Cofinimmo réalisent ensemble un chiffre d'affaires en Belgique supérieur à EUR 100 millions et que tant Aedifica que Cofinimmo réalisent chacune un chiffre d'affaires d'au moins EUR 40 millions en Belgique ;

b. Allemagne, étant donné que le chiffre d'affaires mondial combiné dépasse 500 millions d'EUR (soit 674,5 millions d'EUR), que le chiffre d'affaires allemand d'Aedifica dépasse 50 millions d'EUR et que le chiffre d'affaires allemand de Cofinimmo dépasse 17,5 millions d'EUR ; et

c. Pays-Bas, étant donné que le chiffre d'affaires mondial combiné au cours de l'année civile précédente dépasse 150 millions d'EUR (soit 674,5 millions d'EUR) et que le chiffre d'affaires aux Pays-Bas d'Aedifica et de Cofinimmo au cours de l'année civile précédente s'élève à au moins 30 millions d'EUR.

Une notification de contrôle des concentrations doit donc être effectuée auprès des autorités compétentes en matière de concurrence en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas :

- Pour l'Allemagne, un formulaire de notification a été déposé auprès du *Bundeskartellamt* le 5 mai 2025 et l'autorisation du contrôle des concentrations a été obtenue le 15 mai 2025.

- Pour les Pays-Bas, un formulaire de notification a été déposé le 16 mai 2025 auprès de l' Autoriteit Consument & Markt et l'autorisation du contrôle des concentrations a été obtenue le 11 juin 2025.

[159] Sur la base des chiffres au 31 décembre 2024.

- Pour la Belgique, Aedifica a officiellement introduit sa demande d'autorisation auprès de l'ABC le 27 octobre 2025. L'ABC a donné son autorisation le 21 janvier 2026, sous réserve d'un certain nombre d'engagements, comme indiqué à la section 7.4 du présent Prospectus.

7.5.3.2 Investissements directs étrangers (IDE)

Sur la base de l'analyse de l'Offrant, qui s'est appuyée, en ce qui concerne les informations relatives à Cofinimmo, sur les informations publiques disponibles de Cofinimmo, une notification d'IDE a été introduite auprès des autorités compétentes en France le 9 mai 2025. Le 20 juin 2025, les autorités françaises compétentes ont rendu une décision selon laquelle l'acquisition du contrôle de Cofinimmo par Aedifica dans le cadre de l'Offre d'Échange ne relève pas du champ d'application du régime français des IDE.

7.5.4 Approbations réglementaires

À l'exception de l'approbation du présent Prospectus par la FSMA, qui a été accordée le 27 janvier 2026, et de celles mentionnées à la section 7.5.3 du présent Prospectus, qui a été obtenues le 21 janvier 2026, l'Offre d'Échange n'est soumise à aucune autorisation réglementaire.

7.5.5 Formalités d'information et de consultation auprès des organisations de travailleurs

Étant donné qu'Aedifica et Cofinimmo ne disposent pas de comité d'entreprise, aucune mesure ne doit être prise par les parties à cet égard.

7.6 Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement

7.6.1 Fractions d'actions nouvelles

Les fractions d'Actions Nouvelles qui, sur la base du Rapport d'Échange, sont dues à certains Actionnaires Cofinimmo en contrepartie de l'apport de leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange (c'est-à-dire un Actionnaire Cofinimmo qui, en échange de ses Actions Cofinimmo, a droit à un nombre d'Actions Nouvelles qui n'est pas un nombre entier et comprend donc une fraction d'Action Nouvelle (« **Fractions d'Actions Nouvelles** »)) ne seront pas livrées en tant que telles à l'Actionnaire Cofinimmo concerné, mais seront au contraire regroupées autant que possible en Actions Nouvelles entières, et vendues au nom et pour le compte de chacun de ces Actionnaires de Cofinimmo :

(i) soit par Aedifica :

a. via BNP Paribas Fortis (ou une société liée à BNP Paribas Fortis) (en vertu d'un accord conclu avec eux) en ce qui concerne (x) des Fractions d'Actions Nouvelles auxquelles un Actionnaire Cofinimmo a droit en échange des Actions Cofinimmo qu'il apporte par le biais de BNP Paribas Fortis (en tant qu'intermédiaire financier), et/ou (y) les Fractions d'Actions Nouvelles restantes qui ne peuvent être livrées par BNP Paribas Fortis aux Intermédiaires Financiers en vue d'un FT Dribbling Out (les deux termes étant définis sous (ii) ci-dessous) parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière, sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, par le biais d'une vente via le carnet d'ordres central d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam pendant (un ou plusieurs) jours de bourse (et en une ou plusieurs fois) (un « BNP Dribbling Out ») ; ou

b. à titre alternatif, si le volume des Actions Nouvelles - ajoutées à celles auxquelles les US Non-QIBs ont droit (voir ci-dessous) - s'avérait trop important pour un BNP Dribbling Out accéléré, via BNP Paribas Fortis ou une société liée

à BNP Paribas Fortis (en vertu d'un accord conclu avec eux) via des opérations de placement privé en dehors des États-Unis dans le cadre de « *offshore transactions*» telles que définies dans, et sur la base de, Règlement S du US Securities Act, par le biais d'un processus de vente centralisé sous la forme d'un placement privé accéléré auprès d'investisseurs institutionnels belges et internationaux, et plus particulièrement dans :

i. l'Espace Économique Européen, à des « investisseurs qualifiés » tels que définis à l'article 2(c) du Règlement Prospectus, conformément à l'exemption de prospectus prévue à l'article 1.4, a) du Règlement Prospectus ;
ii. au Royaume-Uni, à des « *qualified investors* » tels que définis au paragraphe 15 de l'Annexe 1 au POATRs, qui sont (a) des personnes ayant une expérience professionnelle en matière d'investissement et qui sont qualifiées d'« *investment professionals* » au sens de l'article 19(5) du Financial Promotion Order 2005, (b) sont des « *high net worth companies* », des « *unincorporated associations, etc*. » relevant de l'article 49, alinéa 2, a) à d), du Financial Promotion Order, ou (c) sont d'autres personnes auxquelles une offre d'Actions Nouvelles peut être légalement communiquée et qui peuvent légalement participer au Vendor Placement ;
iii. en Suisse, aux investisseurs qui se qualifient comme « clients professionnels » tels que définis à l'article 4 de la FinSA, conformément à l'exemption de prospectus prévue à l'article 36 de la FinSA (c'est-à-dire les QIBs Suisses) ;
iv. d'autres juridictions sélectionnées en dehors des États-Unis, à certains investisseurs qualifiés, dans le respect des restrictions applicables dans ces juridictions ;

conformément aux règles et réglementations qui y sont applicables (un « **Vendor Placement** ») ; ou

(iii) par l'intermédiaire financier concerné (autre que BNP Paribas Fortis) par lequel l'Actionnaire Cofinimmo a apporté ses Actions Cofinimmo dématérialisées à l'Offre d'Échange, et pour lequel il a le droit de recevoir des Fractions d'Actions Nouvelles (un « **Intermédiaire Financier** »), sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, par le biais d'une vente dans le carnet d'ordres central d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam pendant (un ou plusieurs) jours de bourse (et en une ou plusieurs fois) (un « **Dribbling Out FT** », et avec un Dribbling Out BNP, un « **Dribbling Out** »).

Si, lors de l'émission des Actions Nouvelles en échange des Actions Cofinimmo apportées, à la clôture de chaque Période d'Acceptation, il reste une Fraction d'Action Nouvelle finale à laquelle un Actionnaire Cofinimmo a droit mais qui ne peut être constituée en une seule Action Nouvelle entière, celle-ci ne sera pas émise mais sera remboursée par Aedifica en espèces à la valeur déterminée sur base du Prix d'Emission.

Si, dans le cadre d'un Dribbling Out, il reste des Fractions d'Actions Nouvelles qui ont été émises mais que BNP Paribas Fortis n'est pas en mesure de livrer à nouveau à un Intermédiaire Financier concerné parce que les Fractions d'Actions Nouvelles que BNP Paribas Fortis est tenue de livrer à l'Intermédiaire Financier concerné ne forment pas ensemble une Action Nouvelle entière BNP Paribas Fortis combinera, dans la mesure du possible, ces Fractions d'Actions Nouvelles restantes en Actions Nouvelles entières avec d'autres Fractions d'Actions Nouvelles qu'elle est tenue de livrer à d'autres Intermédiaires Financiers ou à ses propres clients, qui seront vendues par elle au moyen d'un BNP Dribbling Out et dont le Produit BNP sera remis aux Intermédiaires Financiers concernés, en vue de leur distribution aux Actionnaires Cofinimmo concernés.

7.6.2 US Non-QIBs

Pour les Actionnaires Cofinimmo qui apportent leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange, mais auxquels aucune Action Nouvelle ou Fraction d'Action Nouvelle ne peut être livrée en raison de leur status US Non-QIBs, ces Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles auxquelles ils ont droit ont le droit d'être regroupées en Actions Nouvelles entières et vendues au nom et pour le compte de chacun de ces Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs par Aedifica :

(i) Au moyen d'un Dribbling Out ; ou
(ii) alternativement, si le volume des Actions Nouvelles est trop important pour un BNP Dribbling Out accéléré par le biais d'un Vendor Placement,

et ce, qu'ils leurs qu'ils apportent leur Actions Cofinimmo par l'intermédiaire de BNP Paribas Fortis ou d'un Intermédiaire Financier ou non, étant entendu que dans ce dernier cas, l'Intermédiaire Financier concerné devra communiquer à BNP Paribas Fortis la position agrégée des Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs qui ont apporté leurs Actions Cofinimmo par son intermédiaire à l'Offre d'Échange, devra communiquer à BNP Paribas Fortis et devra livrer les Actions Cofinimmo concernées, distinctes de celles des autres Actionnaires Cofinimmo qui ont apporté leurs Actions Cofinimmo par l'intermédiaire de cet Intermédiaire Financier (mais qui ne sont pas des US Non-QIBs). BNP Paribas Fortis vendra ensuite les (Fractions d') Actions Nouvelles auxquelles les Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs ont droit en échange de leur apport par le biais d'un BNP Dribbling Out ou d'un Vendor Placement, sur lequel BNP Paribas Fortis transférera le Produit BNP agrégé (tel que défini ci-dessous) pour la position agrégée des Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs aux Actionnaires Cofinimmo concernés c.q. à l'Intermédiaire Financier concerné, qui se chargera lui-même du paiement aux Actionnaires Cofinimmo concernés.

7.6.3 Modalités du BNP Dribbling Out c.q. du Vendor Placement

Un BNP Dribbling Out c.q. un Vendor Placement sera exécuté dès que possible à ou après la Date de Paiement de la Période d'Acceptation concernée, l'intention étant en tout état de cause de finaliser les ventes d'Actions Cofinimmo dans le cadre d'un BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement dans les 10 Jours Ouvrables suivant la Date de Paiement et payer le Produit BNP (tel que défini ci-dessous). sera organisé dans la mesure où, à la clôture de la Période d'Acceptation concernée (i) un nombre suffisant de Fractions de Actions Nouvelles devrait être attribué pour obtenir au moins une Action Nouvelle entière et/ou (ii) des Actions Nouvelles ou des Fractions d'Actions Nouvelles devraient être attribuées à des US Non-QIBs.

Un BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement sera organisé chaque fois dans la mesure où, à la clôture de la Période d'Acceptation concernée, il y a (i) des Actionnaires Cofinimmo apportant des Actions Cofinimmo à BNP Paribas Fortis en tant qu'intermédiaire financier et ont droit à des Fractions d'Actions Nouvelles en échange de ces Actions Cofinimmo et/ou (ii) des Fractions d'Actions Nouvelles qui ne peuvent pas être remises aux intermédiaires financiers pour les besoins d'un FT Dribbling Out parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière et/ou (iii) des Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs ont droit à des Actions Nouvelles ou à des Fractions d'Actions Nouvelles.

Si, à la suite des Actions Cofinimmo offertes pendant la Période d'Acceptation concernée, un Vendor Placement doit avoir lieu, si les Actions Nouvelles ou les Fractions d'Actions Nouvelles incluses dans le Vendor Placement concerné ne sont pas encore entièrement placées et que le Vendor Placement n'est pas encore clôturé, à l'ouverture des marchés réglementés d'Euronext Brussels et

d'Euronext Amsterdam, la négociation des actions Aedifica (y compris les Actions Nouvelles nouvellement émises) à la demande d'Aedifica, jusqu'à la publication du résultat du Vendor Placement concerné.

Le prix de clôture des (Fractions d') Actions Nouvelles (groupées) dans un BNP Dribbling Out sera déterminé par le prix du marché alors en vigueur en fonction des conditions du marché, en vue de réaliser la vente dans un délai raisonnable après l'ouverture du marché le jour de bourse où les transactions de vente seront réalisées.

Le prix des (Fractions d') Actions Nouvelles (groupées) dans un Vendor Placement sera fixé par Aedifica en concertation avec BNP Paribas Fortis, sur la base des résultats du placement privé accéléré dans le cadre du Vendor Placement et du prix du marché alors en vigueur compte tenu des conditions du marché alors en vigueur. BNP Paribas Fortis ne consultera aucun autre acteur (à l'exception d'Aedifica) pour déterminer ce prix.

Le produit net de la vente des (Fractions d') Actions Nouvelles (groupées) faisant l'objet d'un Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement, c'est-à-dire après déduction des frais, rémunérations et charges de toute nature engagés par Aedifica dans le cadre du BNP Dribbling Out c.q. du Vendor Placement, qui ne sont pas pris en charge par Aedifica et restent donc à la charge des Actionnaires Cofinimmo concernés (la taxe sur les opérations boursières due par les résidents belges sera toutefois prise en charge par Aedifica[160]) (le « **Produit BNP** »), sera réparti *au prorata* entre les ayants-droit initiaux des Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles vendues dans le cadre du BNP Dribbling Out *c.q.* du Vendor Placement, le cas échéant par transfert aux Intermédiaires Financiers par l'intermédiaire desquels les bénéficiaires d'Actions Nouvelles ont apporté leurs Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange. En ce qui concerne le BNP Dribbling Out *c.q.* le Vendor Placement qui sera mis en place par Aedifica, Aedifica agira de manière raisonnable afin de maximiser le Produit BNP. Le Produit BNP peut donc être inférieur à la valeur des Actions Nouvelles au moment du BNP Dribbling Out cq. du Vendor Placement. Le Produit BNP auquel un Actionnaire Cofinimmo a droit sera arrondi à la deuxième décimale inférieure. Le BNP Dribbling Out c.q. le Vendor Placement sera mis en œuvre par BNP Paribas Fortis (ou une société liée à BNP Paribas Fortis) conformément aux obligations légales applicables (notamment le principe de la meilleure exécution tel que requis par la directive MiFID II).

On peut raisonnablement s'attendre à ce qu'après déduction des frais, rémunérations et charges engagés par Aedifica dans le cadre d'un BNP Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement et restant à la charge des Actionnaires Cofinimmo concernés (et sous réserve des coûts encourus par les Intermédiaires Financiers dans le cadre d'un Dribbling Out de BNP), un Produit BNP (suffisant) sera disponible pour être versé aux Actionnaires Cofinimmo concernés. Il n'est donc pas raisonnable de s'attendre à ce que les Actionnaires Cofinimmo doivent eux-mêmes payer un montant supplémentaire afin de couvrir les frais, rémunérations et charges qui restent à leur charge dans le cadre de l'Offre d'Échange.

Dès que possible après la clôture d'un BNP Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement, le Produit BNP par (Fraction d') Action Nouvelle sera livré aux Actionnaires Cofinimmo concernés, comme indiqué ci-dessous, le cas échéant, via l'Intermédiaire Financier par lequel les Actionnaires Cofinimmo concernés ont apporté leur Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange conformément aux modalités

[160] La vente de ces Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles par le biais d'un Dribbling Out c.q. d'un Vendor Placement donne lieu à une taxe sur les opérations boursières de 0,12% uniquement pour les résidents belges. Le coût de cette taxe boursière sera supporté par Aedifica.

que les Intermédiaires Financiers applique pour le paiement.

7.6.4 Modalités d'un FT Dribbling Out

Les modalités du FT Dribbling Out seront déterminées par les Intermédiaires Financiers concernés sous leur seule responsabilité. Les Intermédiaires Financiers sont donc eux-mêmes responsables de cette vente de telles Fractions d'Actions Nouvelles et du paiement du produit de celle-ci, conformément à l'arrangement habituel (y compris en ce qui concerne les frais éventuels) que les Actionnaires Cofinimmo concernés ont avec l'Intermédiaire Financier, après avoir répercuté à Aedifica la taxe sur les opérations boursières, qui sera supportée par Aedifica (le « **Produit FT** »). Le produit FT auquel un Actionnaire Cofinimmo a droit sera arrondi à deux décimales. En fonction des modalités du FT Dribbling Out, le Produit FT peut être supérieur ou inférieur au Produit BNP.

7.6.5 Procuration pour le Dribbling Out c.q. Vendor Placement

Les Actionnaires Cofinimmo qui apporteront leurs Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange, mais à qui aucune Nouvelle Action ou Fraction d'Action Nouvelle ne peut (c'est-à-dire celles auxquelles les US Non-QIBs auraient droit) ou ne sait (c'est-à-dire dans le cas où les Actionnaires Cofinimmo ont (partiellement) droit à des Fractions d'Actions Nouvelles) être livrée, le feront au moyen (i) du Formulaire d'Acceptation (joint en Annexe 1 au Prospectus), c.q., (ii) du processus d'acceptation (numérique) qui sera mis en place, le cas échéant, aux fins de l'Offre d'Échange par l'institution financière par laquelle les Actionnaires Cofinimmo apportent leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange, par lequel ils confirment l'apport de leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange, une procuration expresse et irrévocable :

(i) pour (x) les US Non-QIBs, (y) les Actionnaires Cofinimmo qui offrent par l'intermédiaire de BNP Paribas Fortis et qui ont partiellement droit à des Fractions d'Actions Nouvelles, et/ou (z) les Actionnaires Cofinimmo qui apportent des Actions Cofinimmo par l'intermédiaire d'un Intermédiaire Financier et dont les Fractions d'Actions Nouvelles restantes n'ont pas pu être livrées à l'Intermédiaire Financier aux fins d'un FT Dribbling Out parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière, à Aedifica, afin qu'Aedifica puisse faire vendre ses (éventuelles Fractions d') Actions Nouvelles au nom et pour le compte de chacun de ces Actionnaires Cofinimmo par le biais d'un BNP Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement effectué (en vertu d'une convention conclue avec eux) par BNP Paribas Fortis ou une société affiliée à BNP Paribas Fortis ; ou

(ii) uniquement dans le cadre d'un FT Dribbling Out de Fractions d'Actions Nouvelles, autres que les Fractions d'Actions Nouvelles restantes qui ne peuvent pas être livrées par BNP Paribas Fortis aux Intermédiaires Financiers parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière, pour les Actionnaires de Cofinimmo qui apportent les Actions Cofinimmo dématérialisées à l'Offre d'Échange par l'intermédiaire de l'Intermédiaire Financier concerné (autre que BNP Paribas Fortis) ; à l'Intermédiaire Financier concerné des Actionnaires Cofinimmo concernés, afin que cet Intermédiaire Financier puisse, au nom et pour le compte de chacun de ces Actionnaires Cofinimmo, vendre ses Fractions d'Actions Nouvelles par le biais d'un FT Dribbling Out,

afin de distribuer aux Actionnaires respectifs une partie proportionnelle du Produit PNB, respectivement du Produit FT.

7.6.6 Pas de rachat d'actions propres

Aedifica ne rachètera pas ses propres Actions Nouvelles car, conformément à la réglementation

américaine, cela doit se faire via la bourse ou via un placement privé et un rachat direct n'est donc pas possible dans les conditions prévues par le CSA.

7.7 Calendrier indicatif

Événement	Date (prévue)
Publication, conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA, par Aedifica de son intention de lancer l'Offre d'Échange	1er mai 2025
Approbation inconditionnelle du contrôle de concentration en Allemagne	15 mai 2025
Communiqué de presse conjoint d'Aedifica et de Cofinimmo concernant l'accord sur le Rapport d'Échange et le soutien à l'Offre d'Échange par le conseil d'administration de Cofinimmo	3 juin
Convocation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Aedifica qui doit se prononcer sur l'augmentation de capital par apport en nature dans le cadre de l'Offre d'Échange.	11 juin
Approbation inconditionnelle du contrôle de concentration aux Pays-Bas	11 juin 2026
Date de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Aedifica appelée à se prononcer sur l'augmentation de capital par apport en nature dans le cadre de l'Offre d'Échange	11 juillet 2025
Notification formelle, conformément à l'article 5 de l'Arrêté Royal sur les OPA, par Aedifica à la FSMA de son intention de lancer l'Offre d'Échange.	11 juillet
Publication par la FSMA de la notification formelle d'Aedifica conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal sur les OPA.	11 juillet 2025
Approbation inconditionnelle du contrôle de concentration en Belgique	21 janvier 2026
Approbation du Prospectus par la FSMA	27 janvier 2026
Approbation par la FSMA du Mémoire en Réponse	27 janvier 2026
Publication du Prospectus	29 janvier 2026
Ouverture de la Période d'Acceptation Initiale	30 janvier 2026
Clôture de la Période d'Acceptation Initiale Aedifica se réserve le droit de prolonger volontairement la Période d'Acceptation Initiale si la Condition Suspensive de l'Offre d'Échange relative au seuil d'acceptation minimal n'est pas remplie à cette date ou si toute autre Condition Suspensive de l'Offre d'Échange n'est pas (encore) remplie, y compris pour se conformer aux US tender offer rules, le cas échéant.[161]	2 mars 2026
Annonce des résultats de la Période d'Acceptation Initiale et annonce si les Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange sont remplies ou non et, le cas échéant, si elle y renonce ou non. Si la Condition Suspensive de l'Offre d'Échange relative au seuil d'acceptation minimum n'est pas remplie à ce moment-là et qu'Aedifica décide de renoncer à cette Condition Suspensive, elle rouvrira volontairement l'Offre d'Échange pour une période d'au moins 5 et d'au plus 15 Jours Ouvrables américains afin de se conformer aux US tender offer rules en vertu de l'US Exchange Act	Attendu le 6 mars 2026

[161] Toutes les dates suivantes dans ce calendrier indicatif seront reportées de la durée de la prolongation de la Période d'Acceptation Initiale en cas de prolongation de la Période d'Acceptation Initiale.

Date de Paiement initiale	Attendu le 13 mars 2026
Dribbling Out par les Intermédiaires Financiers ou BNP Paribas Fortis c.q. le Vendor Placement ayant lieu dès que possible à la Date de Paiement de la Période d'Acceptation Initiale ou après celle-ci (et, si nécessaire, réparti sur plusieurs jours)	Attendu le 13 mars 2026, mais au plus tôt à compter de la date de Paiement initiale
Paiement du Produit BNP aux Actionnaires Cofinimmo ayants droit par BNP Paribas Fortis pour le BNP Dribbling Out c.q. le Vendor Placement et attendu également le paiement du Produit FT par les Intermédiaires Financiers aux Actionnaires Cofinimmo ayants droits concernés	Prévu au plus tard le 27 mars 2026
Si, après la Période d'Acceptation Initiale : - Aedifica détient au moins 95% des Actions Cofinimmo de Cofinimmo : réouverture de l'Offre d'Échange en tant qu'Offre de Reprise ; - Aedifica détient au moins 90% des Actions Cofinimmo de Cofinimmo : réouverture obligatoire de l'Offre d'Échange (conformément à l'article 35 de l'Arrêté Royal sur les OPA) ; - Aedifica détient plus de 50% + 1 des Actions Cofinimmo : Aedifica se réserve la possibilité de procéder à une réouverture volontaire de l'Offre d'Échange afin d'obtenir un pourcentage d'acceptation plus élevé de l'Offre d'Échange - Aedifica détient moins de 50% + 1 des Actions Cofinimmo : si Aedifica décide de renoncer à la Condition Suspensive relative au seuil d'acceptation minimum, l'Offre d'Échange sera volontairement réouverte pour une période d'au moins 5 et d'au plus 15 Jours Ouvrables US afin de se conformer aux US tender offer rules en vertu de l'US Exchange Act	Prévu pour le 9 mars 2026
Le cas échéant, clôture de la Période d'Acceptation supplémentaire à la suite de la réouverture obligatoire ou volontaire de l'Offre d'Échange	Prévu le 20 mars 2026
Annonce des résultats de l'Offre d'Échange réouverte de manière obligatoire ou volontaire	Attendu au plus tard le 27 mars 2026
Date de Paiement de l'Offre d'Échange réouverte de manière obligatoire ou volontaire	Attendu au plus tard le 31 mars 2026
Dribbling Out par les Intermédiaires Financiers ou BNP Paribas Fortis cq. le *c.q.* Vendor Placement ayant lieu dès que possible à la Date de Paiement de la Période d'Acceptation concernée ou après celle-ci (et, si nécessaire, réparti sur plusieurs jours)	Attendu au plus tard le 31 mars 2026, mais au plus tôt à compter de la date de paiement de l'Offre d'Échange réouverte
Paiement du Produit BNP aux Actionnaires Cofinimmo ayants droit par BNP Paribas Fortis pour le BNP Dribbling Out c.q. le Vendor Placement et attendu également le paiement du Produit FT par les Intermédiaires Financiers aux Actionnaires Cofinimmo ayants droits concernés	Attendu au plus tard le 15 avril 2026
Si, après la Période d'Acceptation supplémentaire d'une réouverture volontaire ou obligatoire : - Aedifica détient au moins 95% des Actions Cofinimmo de Cofinimmo : réouverture de l'Offre d'Échange en tant qu'Offre de Reprise ; - Aedifica détient au moins 90% des Actions Cofinimmo de Cofinimmo : réouverture obligatoire de l'Offre d'Échange (conformément à l'article 35 de l'Arrêté Royal sur les OPA)	Attendu au plus tard le 30 mars 2026

Clôture de la Période d'Acceptation supplémentaire de la réouverture de l'Offre d'Échange, le cas échéant l'Offre de Reprise	Au plus tard le 20 avril 2026
Publication des résultats de la réouverture volontaire ou obligatoire de l'Offre d'Échange, le cas échéant de l'Offre de Reprise	Au plus tard le 27 avril 2026
Date de Paiement de l'Offre d'Échange réouverte de manière Volontaire et/ou Obligatoire	Au plus tard le 12 mai 2026
Dribbling Out par les Intermédiaires Financiers ou BNP Paribas Fortis *c.q.* le Vendor Placement ayant lieu dès que possible à compter de la Date de Paiement de la Période d'Acceptation concernée (et, si nécessaire, étalé sur plusieurs jours)	Attendu le 12 mai 2026, mais au plus tôt à compter de la Date de Paiement de l'Offre d'Échange réouverte
Paiement du Produit BNP aux Actionnaires Cofinimmo ayants droit par BNP Paribas Fortis pour le BNP Dribbling Out c.q. le Vendor Placement et attendu également le paiement du Produit FT par les Intermédiaires Financiers aux Actionnaires Cofinimmo ayants droits concernés	Prévu au plus tard le 19 mai 2026
Si la réouverture précédente ne concernait pas une Offre de Reprise et si, à la suite de la réouverture précédente, Aedifica détient au moins 95 % des Actions Cofinimmo de Cofinimmo, elle procédera à une Offre de Reprise[162]	Au plus tard le 28 avril 2026
Clôture de la Période d'Acceptation supplémentaire de l'Offre de Reprise	Au plus tard le 20 mai 2026
Publication des résultats de l'Offre de Reprise	Au plus tard le 28 mai 2026
Date de Paiement de l'Offre de Reprise	Au plus tard le 11 juin 2026
Dribbling Out par les Intermédiaires Financiers ou BNP Paribas Fortis c.q. le Vendor Placement ayant lieu dès que possible à la Date de Paiement de la Période d'Acceptation concernée ou après celle-ci (et, si nécessaire, réparti sur plusieurs jours)	Prévu le 11 juin 2026, mais au plus tôt à compter de la date de Paiement de l'Offre de Reprise
Paiement du Produit BNP aux Actionnaires Cofinimmo ayants droit par BNP Paribas Fortis pour le BNP Dribbling Out c.q. le Vendor Placement et attendu également le paiement du Produit FT par les Intermédiaires Financiers aux Actionnaires Cofinimmo ayants droits concernés	Prévu au plus tard le 26 juin 2026

Si l'une des dates figurant dans le calendrier indicatif venait à être modifiée, les Actionnaires Cofinimmo seraient informés de cette modification par un communiqué de presse qui serait également mis à disposition sur les sites web suivants :

- Aedifica : https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/
- Cofinimmo : https://www.cofinimmo.com/transaction-cofinimmo-aedifica/
- BNP Paribas Fortis : https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français) et en https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (en anglais) ;
- ABN AMRO Bank : par e-mail à l'adresse corporate.broking@nl.abnamro.com

7.8 Période d'Acceptation

7.8.1 Période d'Acceptation Initiale

La Période d'Acceptation Initiale de l'Offre d'Échange court de 9h00 CET le 30 janvier 2026 à 16h00 CET le 2 mars 2026, sauf prolongation.

[162] Le Rapport d'Échange dans l'Offre de Reprise restera le même, sauf pour les corrections qui doivent être apportées pour les dividendes ou autres distributions (le cas échéant).

7.8.2 Prolongation de la Période d'Acceptation Initiale

7.8.2.1 <u>Prolongation obligatoire</u>

Conformément à l'article 31 de l'Arrêté Royal sur les OPA, la Période d'Acceptation Initiale peut être prolongée comme suit :

(i) si l'assemblée générale de Cofinimmo est convoquée pour délibérer sur l'Offre d'Échange, la Période d'Acceptation Initiale sera, le cas échéant, prolongée de manière à ce que la Période d'Acceptation Initiale s'étende jusqu'à deux (2) semaines après le jour de ladite assemblée générale ; ou

(ii) si, à tout moment pendant la Période d'Acceptation Initiale, Aedifica (ou, le cas échéant, une personne agissant de concert avec Aedifica) acquiert ou s'engage à acquérir des Actions Cofinimmo, autrement que par le biais de l'Offre d'Échange, à un prix supérieur au Prix de l'Offre. Dans ce cas, le Prix de l'Offre sera ajusté à ce prix plus élevé et la Période d'Acceptation Initiale sera prolongée de cinq (5) Jours Ouvrables à compter de la publication de l'augmentation de prix afin de permettre à tous les Actionnaires Cofinimmo d'accepter l'Offre d'Échange à ce prix plus élevé.

En outre :

(i) conformément à l'article 17 de la Loi sur les OPA, un supplément au Prospectus devra être publié si un fait nouveau important, une erreur matérielle ou une inexactitude susceptible d'influencer l'évaluation de l'Offre d'Échange survient ou est constaté entre le moment de l'approbation du Prospectus et la clôture définitive de toute Période d'Acceptation. Si le supplément ne peut être publié qu'après la clôture définitive de la Période d'Acceptation Initialement prévue, la Période d'Acceptation sera prolongée d'au moins deux Jours Ouvrables après la publication du supplément.

(ii) conformément à l'article 40, §1, 4° de l'Arrêté Royal sur les OPA, en cas de contre-offre, la Période d'Acceptation peut également être prolongée jusqu'à l'expiration de la période d'acceptation de la contre-offre.

7.8.2.2 <u>Prolongation volontaire</u>

Aedifica se réserve le droit de prolonger la Période d'Acceptation Initiale une ou plusieurs fois, volontairement et à sa discrétion, pour des périodes d'au moins cinq (5) et d'au plus quinze (15) Jours Ouvrables, sans dépasser la durée totale maximale de dix (10) semaines à compter du début de la Période d'Acceptation Initiale.

Le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale (telle que prolongée volontairement, le cas échéant), Aedifica déterminera si la Période d'Acceptation Initiale est clôturée ou prolongée.

Il est précisé qu'Aedifica se réserve le droit de décider de prolonger volontairement la Période d'Acceptation Initiale (telle que déjà prolongée volontairement, le cas échéant) si, à la date de clôture prévue de la Période d'Acceptation Initiale (telle que déjà prolongée, le cas échéant), et donc avant sa prolongation (supplémentaire) éventuelle, il est estimé que moins de 50% + 1 des Actions Cofinimmo ont été apportées à l'Offre d'Échange et que la Condition Suspensive de l'Offre d'Échange qui y est liée n'est donc pas (encore) remplie, *casu quo* toute autre Condition Suspensive de l'Offre d'Échange n'est pas (encore) remplie. Dans ce cas, Aedifica se réserve le droit de prolonger (à chaque fois) l'Offre d'Échange sans renoncer, le cas échéant, à (une ou plusieurs) des Conditions

Suspensives concernées.

Si Aedifica parvient à atteindre le seuil minimum de 50% + 1 et si toutes les autres Conditions suspensives de l'Offre d'Échange sont alors remplies, la Période d'Acceptation Initiale ne sera pas prolongée volontairement, sans préjudice du droit de procéder à une réouverture volontaire comme prévu à la section 7.8.3 du présent Prospectus ci-dessous.

7.8.3 Réouverture de l'Offre d'Échange

L'Offre d'Échange doit ou peut être réouverte dans les cas suivants :

7.8.3.1 L'Offrant acquiert moins de 50% des Actions Cofinimmo : Réouverture volontaire de l'Offre d'Échange

Aedifica se réserve le droit de rouvrir volontairement et à sa discrétion l'Offre d'Échange pour une période d'au moins 5 et d'au plus 15 Jours Ouvrables Américains, si :

(i) au moment de la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale (telle que volontairement prolongée, le cas échéant, en application de la section 7.8.2 du présent Prospectus), moins de 50% + 1 des Actions Cofinimmo ont été apportées à l'Offre d'Échange et la Condition Suspensive de l'Offre d'Échange qui y est liée n'est donc pas (encore) remplie ; et

(ii) Aedifica renonce ensuite à cette Condition Suspensive et la Période d'Acceptation Initiale (telle que volontairement prolongée, le cas échéant, en application de la section 7.8.2 du présent Prospectus) est clôturée,

afin de se conformer aux US tender offer rules applicables en vertu de l'US Exchange Act (où une telle réouverture volontaire étant considérée comme une prolongation de la Période d'Acceptation Initiale aux US tender offer rules).

Cette ou ces réouvertures volontaires commenceront dès que possible et, en tout état de cause, dans les dix (10) Jours Ouvrables suivant la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale, pour une Période d'Acceptation supplémentaire d'au moins cinq (5) et d'au plus quinze (15) Jours Ouvrables Américains, sans dépasser la durée totale maximale de dix (10) semaines à compter du début de la Période d'Acceptation Initiale.

7.8.3.2 L'Offrant acquiert plus de 50% mais moins de 70% des Actions Cofinimmo : Réouverture volontaire de l'Offre d'Échange

Dans ce cas, Aedifica se réserve la possibilité de rouvrir volontairement l'Offre d'Échange (une ou plusieurs fois) afin d'obtenir un pourcentage d'acceptation plus élevé de l'Offre d'Échange. Elle poursuivra notamment cet objectif si, sur la base d'une analyse de la composition de l'actionnariat Cofinimmo restant à ce moment-là, elle estime pouvoir augmenter sa participation à +/- 70% (afin de lui permettre d'exercer des droits de vote correspondant à une majorité qualifiée lors d'une assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo) avec l'intention de proposer à l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo de procéder à une fusion par absorption de Cofinimmo par Aedifica, Aedifica étant l'entité absorbante (telles que décrites dans la section 7.2.4 du présent Prospectus).

Une telle ou de telles réouvertures volontaires débuteront dès que possible et, en tout état de cause, dans les dix (10) Jours Ouvrables suivant la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale, pour une Période d'Acceptation suivante d'au moins cinq (5) et au maximum quinze

(15) Jours Ouvrables, sans dépasser la durée totale maximale de dix (10) semaines à compter du début de la Période d'Acceptation Initiale.

7.8.3.3 L'Offrant acquiert au moins 90% des Actions Cofinimmo : réouverture obligatoire de l'Offre d'Échange

Conformément à l'article 35 de l'Arrêté Royal sur les OPA, l'Offre d'Échange sera obligatoirement rouverte si :

(i) Aedifica et les personnes qui lui sont liées détiennent au moins 90% des Actions Cofinimmo après la Période d'Acceptation Initiale (article 35, 1° de l'Arrêté Royal sur les OPA) ;

(ii) Aedifica demande, dans les trois (3) mois suivant l'expiration de la Période d'Acceptation Initiale, la radiation de l'admission des Actions Cofinimmo à la négociation sur le marché réglementé d' Euronext Brussels (article 35, 2° de l'Arrêté Royal sur les OPA) ; et

(iii) Aedifica, avant l'expiration de la Période d'Acceptation Initiale, s'est engagée à acquérir des Actions Cofinimmo à un prix supérieur au Prix de l'Offre, dans la mesure où l'article 31, alinéa 2, de l'Arrêté Royal sur les OPA (notamment la prolongation de la Période d'Acceptation Initiale conformément à ce qui est prévu à la section 7.8.2) n'a pas été appliqué (article 35, 2° de l'Arrêté Royal sur les OPA).

La réouverture obligatoire conformément à l'article 35, 1° de l'arrêté Royal sur les OPA s'applique également si le seuil susmentionné de 90% n'est pas atteint immédiatement après l'expiration de la Période d'Acceptation Initiale, mais seulement après une période d'acceptation supplémentaire résultant d'une réouverture volontaire de l'Offre d'Échange après la clôture de la Période d'Acceptation Initiale.

L'Offre d'Échange sera réouverte dans les dix (10) Jours Ouvrables à compter de la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale (éventuellement réouverte volontairement) ou de la survenance des faits donnant lieu à la réouverture. La Période d'Acceptation de l'Offre d'Échange obligatoirement rouverte est d'au moins cinq (5) Jours Ouvrables et d'au plus quinze (15) Jours Ouvrables.

En cas de réouverture obligatoire conformément à l'article 35, 3° de l'Arrêté Royale sur les OPA, Aedifica rouvrira l'Offre d'Échange au prix plus élevé et paiera la différence entre le Prix d'offre et le prix plus élevé aux Actionnaires Cofinimmo qui ont accepté l'ancienne Offre d'Échange ou contre-offre.

7.8.4 L'Offrant acquiert au moins 95% des Actions Cofinimmo : Réouverture de l'Offre d'Échange en tant qu'offre de reprise simplifiée (« Squeeze-Out »)

Si, après la Période d'Acceptation (le cas échéant, après sa réouverture), Aedifica, conformément à l'article 7:82, §1 du CSA et aux articles 42 et 43 de l'Arrêté Royale sur les OPA, détient au moins 95%

des Actions Cofinimmo[163], Aedifica a le droit et l'intention d'obliger les Actionnaires Cofinimmo restants à échanger leurs Actions contre le Prix de l'Offre[164] (l'« **Offre de Reprise** »).

Une Offre de Reprise sera également lancée si le seuil susmentionné de 95% n'est pas atteint immédiatement après l'expiration de la Période d'Acceptation Initiale, mais uniquement après une réouverture volontaire ou obligatoire de l'Offre d'Échange, comme décrit dans les sections 7.8.2 et 7.8.3 .

Si les conditions énoncées dans le paragraphe ci-dessus sont remplies, Aedifica rouvrira son Offre d'Échange dans les trois (3) mois suivant l'expiration de la Période d'Acceptation de l'Offre d'Échange. Cette réouverture se fera aux mêmes conditions que l'Offre d'Échange. La période d'acceptation de l'Offre d'Échange réouverte sera d'au moins quinze (15) Jours Ouvrables.

Les Actions Nouvelles émises en échange des Actions Cofinimmo apportées mais non réclamées par les Actionnaires Cofinimmo à l'expiration de la Période d'Acceptation de l'Offre de Reprise seront déposées en conservation auprès de la Caisse d'Épargne et de Consignation au profit des Actionnaires Cofinimmo concernés.

Si l'Offre de Reprise est lancée, la cotation des Actions Cofinimmo sur le marché réglementé d'Euronext Brussels sera automatiquement radiée à la clôture de l'Offre de Reprise, conformément à l'article 43, §4 de l'Arrêté Royal sur les OPA.

7.8.5 Radiation de la cotation des Actions Cofinimmo du marché réglementé d'Euronext Brussels et éventuelle réouverture obligatoire de l'Offre d'Échange

Après la clôture de l'Offre d'Échange, même si les conditions d'une réouverture obligatoire ou d'une Offre de Reprise ne sont pas remplies, Aedifica envisagera et se réserve le droit de demander la radiation de la cotation des Actions Cofinimmo sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, conformément à la législation applicable.

Le cas échéant, cette demande sera introduite après avoir pris toutes les mesures autorisées en vue de la radiation de la cotation des Actions Cofinimmo sur le marché réglementé d' Euronext Brussels, en tenant également compte des options (sans être exhaustif) exposées à la section 7.2.4 du présent Prospectus concernant les intentions stratégiques et de droites des sociétés potentielles d'Aedifica.

Si, dans les trois (3) mois suivant l'expiration de la dernière Période d'Acceptation, Aedifica demande la radiation de la cotation des Actions Cofinimmo sur Euronext Brussels et si, à ce moment-là, l'Offre de Reprise, telle que prévue à la section 7.8.4 du présent Prospectus, n'a pas encore été lancée, Aedifica doit rouvrir l'Offre d'Échange dans les dix (10) Jours Ouvrables suivant le dépôt de cette demande pour une Période d'Acceptation supplémentaire d'au moins cinq (5) Jours Ouvrables et d'au plus quinze (15) Jours Ouvrables, conformément à l'article 35, 2° de l'Arrêté Royal sur les OPA.

Conformément à l'article 26, §1, de la loi du 21 novembre 2017 relative aux infrastructures des marchés d'instruments financiers et portant transposition de la Directive 2014/65/UE, Euronext Brussels peut retirer la cotation d'instruments financiers (i) lorsqu'elle constate que, en raison de circonstances particulières, un marché normal et régulier pour ces instruments ne peut plus être

---

[163] Étant donné que l'Offre d'Échange porte sur toutes les Actions Cofinimmo émises par Cofinimmo et qu'Aedifica ne détient aucune Action Cofinimmo à la date du Prospectus, si Aedifica détient 95% des Actions Cofinimmo, elle aura de toute façon acquis au moins 90% des Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange.

[164] Le Rapport d'Échange dans l'Offre de Reprise restera le même, sous réserve des corrections à apporter pour les dividendes ou autres distributions (le cas échéant).

maintenu, ou (ii) lorsque ces instruments ne satisfont plus aux règles du marché réglementé, à moins qu'une telle mesure ne soit susceptible de porter gravement atteinte aux intérêts des investisseurs ou de nuire gravement au bon fonctionnement du marché. Euronext Brussels doit informer la FSMA de toute proposition de radiation de la cote. La FSMA peut, le cas échéant, en concertation avec Euronext Brussels, s'opposer à la radiation de la cote de titres dans l'intérêt de la protection des investisseurs. Toutefois, comme la FSMA l'a déjà indiqué par le passé, elle ne s'opposera pas à une radiation de la cote si celle-ci est précédée d'une mesure d'accompagnement réussie en faveur des actionnaires minoritaires. En revanche, la FSMA s'opposera à une radiation de la cote si aucune mesure d'accompagnement réussie n'a été prise.

Si une Offre de Reprise, telle que définie à la section 7.8.4 du présent Prospectus, est lancée, la radiation de la cote suivra automatiquement la clôture de l'Offre de Reprise.

7.8.6 Droit de vente

Si, après l'Offre d'Échange, l'Offrant (i) détient au moins 95% des Actions Cofinimmo et (ii) ne lance pas d'Offre de Reprise telle que décrite à la section 7.8.4 du présent Prospectus, chaque Actionnaire Cofinimmo peut exiger d'Aedifica, dans les conditions de l'Offre d'Échange, les Actions Cofinimmo détenues par ce Actionnaire Cofinimmo conformément à l'article 44 de l'Arrêté Royale sur les OPA, à condition qu'Aedifica ait acquis dans le cadre de l'Offre d'Échange au moins 90% des Actions Cofinimmo qui faisaient l'objet de l'Offre d'Échange.

Les Actionnaires Cofinimmo qui souhaitent exercer leur droit de vente doivent introduire leur demande auprès d'Aedifica par lettre recommandée avec accusé de réception dans les trois (3) mois suivant la fin de la dernière Période d'Acceptation.

7.9 Acceptation de l'Offre d'Échange et propriété des Actions Cofinimmo

7.9.1 Procédure d'acceptation pour les Actionnaires Cofinimmo

Les Actionnaires Cofinimmo qui ne sont pas résidents ou établis en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande ou en Afrique du Sud (et sous réserve de certaines exceptions telles que décrites à la section 3.2 du présent Prospectus, au Royaume-Uni et en Suisse) peuvent offrir leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange conformément à ce qui est décrit ci-dessous. Ces Actionnaires Cofinimmo devront eux-mêmes veiller au respect de la législation applicable en matière de valeurs mobilières dans leur juridiction. Les Actionnaires Cofinimmo qui ont des doutes quant à la législation applicable en matière de valeurs mobilières dans leur juridiction doivent immédiatement consulter leur dépositaire, courtier, conseiller juridique, comptable, banquier, autre intermédiaire financier ou autres conseillers professionnels.

L'acceptation doit avoir lieu au plus tard à 16h00 CET le dernier jour de la Période d'Acceptation concernée (le cas échéant, la période d'acceptation dans le cadre de l'Offre de Reprise), ou à toute date ultérieure annoncée en cas de prolongation, ou à toute date limite antérieure fixée par l'intermédiaire financier de l'Actionnaire Cofinimmo concerné. Il n'y aura pas d'offre publique de titres aux États-Unis et de plus amples informations sur les Actionnaires Américains de Cofinimmo éligibles à recevoir la livraison des Actions Nouvelles, et les démarches à effectuer par ces personnes pour recevoir la livraison de ces Actions Nouvelles, ainsi que les procédures applicables aux Actionnaires Américains de Cofinimmo non éligibles à la livraison des Actions Nouvelles, sont décrites à la section 3.2.2.6 du présent Prospectus.

BNP Paribas Fortis et ABN AMRO Bank agissent en tant qu'Institutions de Guichet dans le cadre de l'Offre d'Échange.

Toutes les acceptations doivent être remises comme suit :

7.9.1.1 Détenteurs d'Actions Cofinimmo dématérialisées

L'acceptation de l'Offre d'Échange par les détenteurs d'Actions Cofinimmo dématérialisées (qu'ils soient résidents de Belgique, de l'EEE, du Royaume-Uni, des QIBs Suisses, des QIB américains ou des Non-QIB américains ou d'autres juridictions où les actionnaires sont autorisés à participer à l'Offre d'Échange) peut se faire comme suit :

- si les Actions Cofinimmo dématérialisées sont détenues sur un compte-titres auprès de l'un des institutions de Guichet, sans frais :
    - conformément au processus d'acceptation (numérique) mis en place par l'Institution de Guichet où les Actions Cofinimmo dématérialisées sont détenues aux fins de l'Offre d'Échange :
        - ABN AMRO par email corporate.broking@nl.abnamro.com (y compris un scan de votre carte d'identité pour vérifier votre identité)
        - BNP Paribas Fortis les instructions indiquées dans la lettre d'action e Corporate ; ou
    - à un guichet de l'un des Institutions de Guichet où les Actions Cofinimmo dématérialisées sont détenues ; en soumettant un Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées dûment complété et signé (joint au Prospectus en Annexe 1A) (accompagné de tout autre document qui pourrait être requis) ; ou
    - en faisant enregistrer l'acceptation d'une autre manière directement auprès de l'Institution de Guichet où les Actions Cofinimmo dématérialisées sont détenues.

- Si les Actions Cofinimmo sont détenues sur un compte-titres auprès d'une institution financière autre que l'un des Institutions de Guichet, en :
    - soumettant une acceptation de l'Offre d'Échange à cette institution financière conformément au processus d'acceptation (numérique) mis en place par celui-ci aux fins de l'Offre d'Échange, le cas échéant ; ou
    - soumettant un Formulaire d'Acceptation pour Actions Dématérialisées dûment complété et signé (joint au Prospectus en Annexe 1A) (accompagné de tout autre document qui pourrait être requis) à l'institution financière concernée.

Ensuite, les Intermédiaires Financiers soumettent à leur tour ces acceptations par voie électronique, en utilisant les systèmes d'Euroclear Belgium, à BNP Paribas Fortis, étant entendu que pour les Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs qui apportent leurs Actions Cofinimmo par l'intermédiaire d'un Intermédiaire Financier et à qui les Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles ne peuvent pas être livrées, le Dribbling Out se fera dans tous les cas par l'intermédiaire de BNP Paribas Fortis et les Intermédiaires Financiers devront dans ce cas transmettre et livrer à BNP Paribas Fortis la position globale de ces Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs distincte de celle des autres Actionnaires Cofinimmo qui apportent leurs Actions Cofinimmo par l'intermédiaire de cet Intermédiaire Financier.

Les frais éventuels facturés par des intermédiaires financiers autres que les Institutions de Guichet sont à la charge de l'Actionnaire Cofinimmo qui offre ses Actions Cofinimmo. Pour plus d'informations sur ces frais (éventuels) ou sur les délais éventuellement plus courts pour la remise du Formulaire d'Acceptation, c.q. la soumission de l'acceptation conformément aux processus d'acceptation (numériques) mis en place à cette fin par ces autres intermédiaires financiers dans le cadre de l'Offre d'Échange, qui peuvent être imposés par ces autres intermédiaires financiers, les Actionnaires Cofinimmo sont invités à contacter les intermédiaires financiers concernés. Ces autres intermédiaires

financiers doivent, le cas échéant, se conformer aux procédures décrites dans le Prospectus.

7.9.1.2 Détenteurs d'Actions Cofinimmo nominatives

Les détenteurs d'Actions Cofinimmo nominatives (qu'ils soient résidents belges, résidents de l'EEE, résidents britanniques, QIBs Suisses, US QIBs ou US non-QIBs ou d'autres juridictions où les actionnaires sont autorisés à participer à l'Offre d'Échange), recevront une lettre de Cofinimmo contenant le Formulaire d'Acceptation pour les Actions Nominatives (qui est également joint au présent Prospectus en tant qu'Annexe 1B).

L'acceptation de l'Offre d'Échange par ces détenteurs d'Actions Cofinimmo nominatives peut se faire, sans frais, en soumettant un Formulaire d'Acceptation pour Actions Nominatives dûment complété et signé (joint au présent Prospectus en Annexe 1B) :

- par e-mail à ABN AMRO Bank (en joignant un scan de votre carte d'identité pour vérifier votre identité) à l'adresse suivante corporate.broking@nl.abnamro.com ; ou
- à Aedifica (en joignant une copie scannée de votre carte d'identité afin de vérifier votre identité), à l'attention de M. Thomas Moerman, par courrier postal à l'adresse suivante : Rue Belliard 40, boîte 11, 1040 Bruxelles (Belgique) ou par e-mail à l'adresse shareholders@aedifica.eu .

7.9.1.3 Détenteurs à la fois d'Actions Cofinimmo dématérialisées et d'Actions Cofinimmo nominatives

Les Actionnaires Cofinimmo qui détiennent à la fois des Actions Cofinimmo nominatives et des Actions Cofinimmo dématérialisées doivent :

- en ce qui concerne les Actions Cofinimmo dématérialisées qu'ils souhaitent apporter à l'Offre d'Échange : suivre la procédure de soumission décrite à la section 7.9.1.1 du présent Prospectus ; **et**

- en ce qui concerne les Actions Cofinimmo nominatives qu'ils souhaitent apporter à l'Offre d'Échange : suivre la procédure de soumission décrite à la section 7.9.1.2 du présent Prospectus

7.9.2 Propriété des Actions Cofinimmo

Les Actionnaires Cofinimmo qui proposent leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange déclarent et garantissent (i) qu'ils sont les propriétaires légitimes des Actions Cofinimmo proposées, (ii) ils ont la capacité et l'autorité requises pour accepter l'Offre d'Échange, (iii) les Actions Cofinimmo offertes sont libres de toute charge, créance, sûreté ou droit de tiers, (iv) qu'ils n'ont pas reçu le présent Prospectus, le Document d'Exemption, ni aucun Formulaire d'Acceptation ou autre document, information, communication ou invitation relative à l'Offre d'Échange alors qu'ils se trouvaient en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Afrique du Sud et, sous réserve de certaines exceptions, en Suisse, au Royaume-Uni et aux États-Unis, ou dans toute autre juridiction en dehors de la Belgique où des exigences d'enregistrement, de qualification ou autres s'appliquent ou s'appliqueraient en relation avec une offre d'achat ou de vente de titres et (v) qu'ils ne sont pas eux-mêmes des personnes, et qu'ils ne détiennent pas et ne conservent pas les Actions Cofinimmo offertes pour le compte de personnes qui sont résidentes ou établies en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Afrique du Sud et, sous réserve de certaines exceptions, en Suisse, au Royaume-Uni et aux États-Unis, ou dans toute

autre juridiction où l'apport des Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange par l'Actionnaire Cofinimmo constituerait une violation des lois de cette juridiction.

Si les Actions Cofinimmo sont détenues par deux personnes ou plus ; (i) le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par toutes ces personnes, ou (ii) les démarches doivent être effectuées conformément au processus d'acceptation (numérique) mise en place, le cas échéant, aux fins de l'Offre d'Échange par l'institution financière auprès de laquelle les Actions Cofinimmo dématérialisées sont détenues.

Si les Actions Cofinimmo sont soumises à un droit d'usufruit ; (i) le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire, ou (ii) les démarches doivent être effectuées conformément au processus d'acceptation (numérique) mise en place, le cas échéant, aux fins de l'Offre d'Échange par l'institution financière auprès de laquelle les Actions Cofinimmo dématérialisées sont détenues.

Si les Actions Cofinimmo ont été données en gage ; (i) le Formulaire d'Acceptation doit être signé conjointement par le constituant du gage et le créancier gagiste, ou (ii) les démarches doivent être effectuées comme indiqué dans le processus d'acceptation (numérique) mis en place, le cas échéant, aux fins de l'Offre d'Échange par l'institution financière auprès de laquelle les Actions Cofinimmo dématérialisées sont détenues, à la suite de quoi le créancier gagiste confirme expressément qu'il renonce irrévocablement et inconditionnellement au droit de gage sur les Actions Cofinimmo concernées.

Si les Actions Cofinimmo sont autrement grevées ou soumises à une charge, une créance, un droit de sûreté ou un intérêt ; (i) l'Actionnaire Cofinimmo et tous les bénéficiaires d'une telle charge, créance, sûreté ou intérêt doivent remplir conjointement le Formulaire d'Acceptation, ou (ii) les mesures doivent être prises comme indiqué dans le processus d'acceptation (numérique) mis en place, le cas échéant, aux fins de l'Offre d'Échange par l'institution financière auprès de laquelle les Actions Cofinimmo dématérialisées sont détenues, à la suite de quoi tous ces bénéficiaires renoncent irrévocablement et inconditionnellement à toute charge, créance, sûreté ou intérêt relatif à ces Actions Cofinimmo.

7.9.3 Augmentation ultérieure du Prix de l'Offre

Conformément à l'article 25, 2° de l'Arrêté Royal sur les OPA, toute augmentation du Prix de l'Offre pendant la Période d'Offre profitera également aux Actionnaires Cofinimmo qui ont déjà offert leurs Actions Cofinimmo à Aedifica avant l'augmentation du Prix de l'Offre.

7.9.4 Droit de rétractation de l'acceptation

Conformément à l'article 25, 1° de l'Arrêté Royal sur les OPA, les Actionnaires Cofinimmo qui ont accepté l'Offre d'Échange pendant la Période d'Acceptation Initiale (ou, le cas échéant, en cas d'acceptation après réouverture, toute Période d'Acceptation ultérieure) peuvent encore retirer leur acceptation pendant la Période d'Acceptation Initiale (ou, le cas échéant, toute Période d'Acceptation ultérieure en cas d'acceptation après réouverture). Toutefois, après la fin de la Période d'Acceptation concernée, l'acceptation de l'Offre d'Échange est irrévocable.

Pour que le retrait d'une acceptation soit valable, il doit être notifié directement par écrit à l'intermédiaire financier auprès duquel l'Actionnaire Cofinimmo (i) a soumis son Formulaire d'Acceptation, ou (ii) a suivi le processus d'acceptation (numérique), en mentionnant le nombre d'Actions Cofinimmo pour lesquelles l'acceptation est retirée. Les Actionnaires Cofinimmo qui détiennent des

Actions Cofinimmo nominatives seront informés par Cofinimmo de la procédure à suivre pour retirer leur acceptation. Si l'Actionnaire Cofinimmo informe un intermédiaire financier autre que l'un des Institutions de Guichet du retrait, cet intermédiaire financier est tenu et responsable d'informer en temps utile l'une des Institutions de Guichet du retrait. Cette notification à l'une des Institutions de Guichet doit être effectuée au plus tard à 16h00 CET à la date de clôture de la Période d'Acceptation Initiale (ou, le cas échéant, de toute Période d'Acceptation ultérieure en cas d'acceptation après réouverture), ou, le cas échéant, à la date qui sera déterminée dans l'avis et/ou le communiqué de presse pertinent.

7.10 Contre-offre plus avantageuse

En cas de contre-offre et/ou d'offre supérieure (dont le prix doit être supérieur d'au moins 5% au prix de la (dernière) offre, contre-offre ou offre supérieure) conformément aux articles 37 et 41 de l'Arrêté Royal sur les OPA, la Période d'Acceptation Initiale sera prolongée jusqu'à l'expiration de la Période d'Acceptation de la contre-offre (à moins qu'Aedifica ne choisisse de retirer l'Offre d'Échange). En cas de contre-offre et/ou d'offre supérieure valide et plus favorable, tous les Actionnaires Cofinimmo qui avaient déjà offert leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange sont en droit d'exercer leur droit de retrait conformément à l'article 25 de l'Arrêté Royal sur les OPA et à la section 7.9.4 du présent Prospectus.

Aux fins de l'article 37 de l'Arrêté Royal sue les OPA, (i) le cours de l'action Aedifica au moment où Aedifica a annoncé son intention de lancer l'Offre d'Échange, conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal sue les OPA, soit 69,75 EUR au 30 avril 2025 (c'est-à-dire le Prix des Actions Non-Perturbé d'Aedifica, voir à cet égard la section 7.3.4.3 du présent Prospectus)[165], multiplié par (ii) le Rapport d'Échange de 1,185, soit 82,65 EUR (arrondi – soit le Prix de l'Offre Implicite), sert de prix de référence sur la base duquel est calculée toute contre-offre ou offre supérieure dont le Prix de l'Offre doit être supérieur d'au moins 5%.

Si Aedifica fait une offre plus élevée en réponse à une contre-offre, ce prix majoré profitera à tous les Actionnaires Cofinimmo qui ont accepté l'Offre d'Échange.

7.11 Publication des résultats de l'Offre d'Échange

Conformément aux articles 32 et 33 de l'Arrêté Royale sur les OPA, Aedifica communiquera, dans les cinq (5) Jours Ouvrables suivant la fin de la Période d'Acceptation Initiale, les résultats de la Période d'Acceptation Initiale et le nombre d'Actions Cofinimmo détenues par Aedifica à la suite de l'Offre d'Échange.

Le jour de la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale, Aedifica annoncera si les Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange ont été réalisées et, si ce n'est pas le cas, si elle renonce ou non au bénéfice de cette ou ces Conditions Suspensives non réalisées.

Si l'Offre d'Échange est rouverte comme décrit aux sections 7.8.3 et 7.8.4 du présent Prospectus, Aedifica annoncera, dans les cinq (5) Jours Ouvrables suivant la clôture de la Période d'Acceptation ultérieure concernée, les résultats de la réouverture concernée, ainsi que le nombre d'Actions Cofinimmo détenues par Aedifica à la suite de la réouverture.

Cela se fera par le biais d'un communiqué de presse, qui sera également publié sur les sites web

[165] La valeur d'une offre publique d'échange doit, si l'intention de lancer une offre a été annoncée, être déterminée en fonction de ce moment, en tenant compte du dernier cours de clôture connu des actions offertes en échange – dans le cas présent, conformément à l'approche retenue dans le cadre du rapport spécial du conseil d'administration d'Aedifica du 11 juin 2025, compte tenu du Prix de l'Action Non-Perturbé d'Aedifica au 30 avril 2025, soit 69,75 EUR par action.

suivants :

- Aedifica : https://aedifica.eu/fr/offre-d-echange/
- Cofinimmo :https://www.cofinimmo.com/ https://www.cofinimmo.com/transaction-cofinimmo-aedifica/
- BNP Paribas Fortis : https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français) et https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (en anglais) ;
- ABN AMRO Bank : à demander par e-mail à l'adresse corporate.broking@nl.abnamro.com

7.12 Modalités de paiement du Prix de l'Offre et transfert des Actions Cofinimmo

En cas d'Offre d'Échange réussie, Aedifica émettra les Actions Nouvelles (c'est-à-dire celles qui constituent le Prix de l'Offre) dans les dix (10) Jours Ouvrables suivant la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale. En cas de Période(s) d'Acceptation supplémentaire(s) à la suite d'une réouverture de l'Offre d'Échange telle que décrite aux sections 7.8.3 et 7.8.4 du présent Prospectus, Aedifica émettra les Actions Nouvelles à émettre en contrepartie (c'est-à-dire le Prix de l'Offre) dans les dix (10) Jours Ouvrables après la publication des résultats de la Période d'Acceptation supplémentaire concernée.

Pour éviter toute ambiguïté, les Actionnaires Cofinimmo qui ont valablement apporté leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange deviendront propriétaires de ces Actions Nouvelles à la Date de Paiement. Les restrictions applicables aux Fractions d'Actions Nouvelles et aux US Non-QIBs en ce qui concerne la réception effective des Actions Nouvelles conduisent à la répartition ci-dessous en ce qui concerne la livraison effective des Actions Nouvelles (c'est-à-dire le Prix de l'Offre).

Compte tenu des restrictions susmentionnées, les modalités suivantes s'appliquent à la livraison des Actions Nouvelles :

- *pour un résident de l'EEE, un résident du Royaume-Uni, les QIBs Suisses, aux US QIBs et aux autres Actionnaires Cofinimmo qui ont valablement apporté leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange et qui sont autorisés à recevoir des Actions Nouvelles conformément à la législation applicable* : à la Date de Paiement, les Actions Nouvelles (dans leur intégralité) seront livrées aux Actionnaires Cofinimmo concernés. Les éve,tuelles Fractions d'Actions Nouvelles auxquelles ces Actionnaires Cofinimmo ont droit ne seront pas livrées en tant que telles à l'Actionnaire Cofinimmo concerné, mais seront soit (i) vendues par Aedifica au moyen d'un BNP Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement, qui sera effectué par BNP Paribas Fortis ou une société liée à BNP Paribas Fortis (en vertu d'un accord conclu avec eux), soit (ii) vendues par les Intermédiaires Financiers concernés par le biais d'un FT Dribbling Out (voir également à ce sujet la section 7.6 du présent Prospectus pour plus d'informations), qui seront exécutées dès que possible à ou après la Date de Paiement de la Période d'Acceptation concernée ou après celle-ci, dont le Produit BNP, respectivement le Produit FT, sera ensuite réparti *au prorata* entre les Actionnaires Cofinimmo concernés ; et

- *pour un US Non-QIB* : Les Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles auxquelles ces Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs ont droit ne seront pas livrées en tant que telles aux Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs concernés à la Date de Paiement, mais Aedifica les fera vendre dès que possible à la Date de Paiement de la Période d'Acceptation concernée ou après celle-ci, au nom et pour le compte de chaque Actionnaire Cofinimmo concerné, par le biais d'un BNP Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement (conformément à un accord conclu avec eux) réalisé par BNP Paribas Fortis ou une société liée à BNP Paribas Fortis, dont le produit BNP sera ensuite réparti *au prorata* entre les US Non-Qibs dont les Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles ont été vendues dans le cadre du BNP Dribbling Out

c.q. du Vendor Placement, le cas échéant par remise aux autres Intermédiaires Financiers par l'intermédiaire desquels ils ont offert les Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange.

La livraison (de la totalité) des Actions Nouvelles aux Actionnaires Cofinimmo qui ont valablement apporté leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange pendant la Période d'Acceptation, sous réserve des modalités ci-dessus, aura lieu comme suit à la Date de Paiement :

- pour les Actionnaires Cofinimmo qui ont opté pour des Actions Nouvelles sous forme dématérialisée ; sur le compte-titres désigné à cet effet par l'Actionnaire Cofinimmo dans (a) le Formulaire d'Acceptation (joint en Annexe 1 au présent Prospectus), ou (b) le processus d'acceptation (numérique) mis en place, le cas échéant, dans le cadre de l'Offre d'Échange par l'institution financière auprès de laquelle les Actions Cofinimmo dématérialisées sont apportées dans l'Offre d'Échange, et exécuté par BNP Paribas Fortis (agissant en tant qu'Institution de Guichet pour les inscriptions dans le cadre de l'Offre d'Échange sur les Actions Nouvelles dématérialisées) pour le compte d'Aedifica ; et

- pour les Actionnaires Cofinimmo qui ont opté pour des Actions Nouvelles nominatives ; par l'inscription de ces Actions Nouvelles dans le registre des actions d'Aedifica, exécutée par ABN AMRO Bank (agissant en tant qu'Institution de Guichet pour les souscriptions dans le cadre de l'Offre d'Échange pour les Actions Nouvelles nominatives) pour le compte d'Aedifica.

La propriété des Actions Cofinimmo valablement offertes pendant une Période d'Acceptation sera transférée à Aedifica le jour de la publication des résultats de la Période d'Acceptation concernée, sous condition résolutoire de non-paiement du Prix de l'Offre. La livraison (de la totalité) des Actions Nouvelles, en contrepartie de l'apport d'Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange, aura lieu à la Date de Paiement (comme indiqué ci-dessus) aux Actionnaires Cofinimmo qui y ont droit et concernera donc des paiements différés.

Le Formulaire d'Acceptation des Actions Nominatives (joint en Annexe 1B au présent Prospectus) contient une procuration en faveur de chaque administrateur d'Aedifica et de chaque administrateur de Cofinimmo afin d'enregistrer le transfert des Actions Cofinimmo nominatives dans le registre des actions de Cofinimmo. Le Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées (joint en Annexe 1A au présent Prospectus) , ou, le cas échéant, le processus d'acceptation (numérique) qui sera mis en place aux fins de l'Offre d'Échange par l'institution financière auprès de laquelle un Actionnaire Cofinimmo apporte ses Actions Cofinimmo dématérialisées dans l'Offre d'Échange, devra prévoir une procuration en faveur de l'Intermédiaire Financier de l'Actionnaire Cofinimmo afin de transférer les Actions Cofinimmo (i) par inscription au compte de BNP Paribas Fortis (agissant en tant qu' Institution de Guichet pour les inscriptions dans le cadre de l'Offre d'Échange sur les Actions Nouvelles dématérialisées) sur une base *« delivery free of payment »* une fois que les Conditions Suspensives liées à l'Offre d'Échange auront été remplies ou auxquelles Aedifica aura renoncés ou (ii) par le biais des systèmes d'Euroclear Belgium.

Les Actionnaires Cofinimmo qui apporteront leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange, mais auxquels aucune Action Nouvelle ou Fraction d'Action Nouvelle ne peut (c'est-à-dire celles auxquelles les US Non-QIBs auraient droit) ou ne sait (c'est-à-dire dans le cas où les Actionnaires Cofinimmo ont (partiellement) droit à des Fractions d'Actions Nouvelles) être livrées, devront, au moyen (i) du Formulaire d'Acceptation (joint en Annexe 1 au présent Prospectus), ou (ii) du processus d'acceptation (numérique) qui sera mis en place, le cas échéant, aux fins de l'Offre d'Échange par l'institution financière auprès de laquelle les Actions Cofinimmo dématérialisées sont apportées dans l'Offre d'Échange, par lequel ils confirment l'apport de leurs Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange,

une procuration expresse et irrévocable :

(i) pour (x) les US Non-QIBs, (y) les Actionnaires Cofinimmo qui offrent par l'intermédiaire de BNP Paribas Fortis et qui ont partiellement droit à des Fractions d'Actions Nouvelles, et/ou (z) les Actionnaires Cofinimmo qui apportent des Actions Cofinimmo par l'intermédiaire d'un Intermédiaire Financier et dont les Fractions d'Actions Nouvelles restantes n'ont pas pu être livrées à l'Intermédiaire Financier aux fins d'un FT Dribbling Out parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière, à Aedifica, afin qu'Aedifica puisse, au nom et pour le compte de chaque Actionnaire Cofinimmo concerné, faire vendre ses (éventuelles Fractions d') Actions Nouvelles par le biais d'un BNP Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement effectué (conformément à un accord conclu avec eux) par BNP Paribas Fortis ou une société liée à BNP Paribas Fortis ; ou

(ii) uniquement dans le cadre d'un FT Dribbling Out de Fractions d'Actions Nouvelles , autres que les Fractions d'Actions Nouvelles restantes qui ne peuvent pas être livrées par BNP Paribas Fortis aux Intermédiaires Financiers parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière, pour les Actionnaires Cofinimmo qui apportent les Actions Cofinimmo dématérialisées à l'Offre d'Échange par l'intermédiaire d'Intermédiaires Financiers (autres que BNP Paribas Fortis) ; à l'Intermédiaire Financier concerné des Actionnaires Cofinimmo concernés, afin que cet Intermédiaire Financier puisse, au nom et pour le compte de chaque Actionnaire Cofinimmo concerné, vendre ses Fractions d'Actions Nouvelles par le biais d'un FT Dribbling Out,

afin de distribuer aux actionnaires respectifs une part *au prorata* du Produit BNP, respectivement du Produit FT.

La livraison en espèces (EUR) de la partie pertinente du Produit BNP aux Actionnaires Cofinimmo concernés qui ont valablement apporté leurs Actions Cofinimmo à l'Offre d'Échange pendant une Période d'Acceptation mais qui ne sont pas autorisés à recevoir la livraison des Actions Nouvelles y compris les Actionnaires Cofinimmo (i) qui se qualifient comme US Non-QIBs et/ou (ii) qui apportent leurs Actions Cofinimmo à BNP Paribas Fortis et ont partiellement droit à recevoir des Fractions d'Actions Nouvelles et/ou (iii) qui ont droit à recevoir des Fractions d'Actions Nouvelles qui ne peuvent pas être livrées par BNP Paribas Fortis à l'Intermédiaire Financier concerné pour les besoins d'un FT Dribbling Out parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière, le plus rapidement possible après la clôture du BNP Dribbling Out c.q. *c.q.* du Vendor Placement concerné, respectivement, sur le compte bancaire que l'Actionnaire Cofinimmo concerné a indiqué dans le Formulaire d'Acceptation, *c.q.,* indiqué dans le processus d'acceptation (numérique) qui sera mis en place aux fins de l'Offre d'Échange, le cas échéant, par l'institution financière auprès de laquelle cet Actionnaire Cofinimmo apporte ses Actions Cofinimmo dématérialisées à l'Offre d'Échange, le cas échéant par transfert par BNP Paribas Fortis à, et avec l'intervention de, l'Intermédiaire Financier par lequel ils ont apporté les Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange.

La livraison en espèces de la partie pertinente du Produit FT sera effectuée par l'Intermédiaire Financier concerné conformément à l'arrangement habituel (y compris en ce qui concerne les frais éventuels) que les Actionnaires Cofinimmo concernés ont conclu avec l'Intermédiaire Financier, après répercussion de la taxe sur les opérations boursières à Aedifica, qui sera supportée par Aedifica.

Le Produit auquel un Actionnaire Cofinimmo a droit sera arrondi à deux décimales.

7.13 Autres aspects de l'Offre d'Échange

7.13.1 Inscription à l'Offre d'Échange par des parties liées

À la connaissance d'Aedifica, à l'exception de BlackRock, Inc., aucun actionnaire important d'Aedifica ne détient d'Actions Cofinimmo (voir également à cet égard les sections 5.3.1 et 6.9.1 du présent Prospectus). À la date du présent Prospectus, M. Sven Bogaerts (CLO/CM&AO et administrateur exécutif d'Aedifica) détient un nombre limité, soit 1.100 Actions Cofinimmo. M. Sven Bogaerts détient les Actions Cofinimmo susmentionnées depuis le 28 août 2023 et les apportera à l'Offre d'Échange.

7.13.2 Financement de l'Offre d'Échange et impact

À l'exception des coûts liés à l'Offre d'Échange (tels que décrits à la section 7.16 du présent Prospectus), l'Offre d'Échange est financée par l'émission des Actions Nouvelles. Le Produit de la vente des Actions Nouvelles dans le cadre du Dribbling Out *c.q.* du Vendor Placement (tel qu'également décrit à la section 7.6 du présent Prospectus) qui ne peuvent être livrées aux Actionnaires Cofinimmo (en raison de leur statut de US Non-QIBs ou si un Actionnaire Cofinimmo devait recevoir un nombre d'Actions Nouvelles qui n'est pas un nombre entier et comprend donc une Fraction d'une Action Nouvelle) provient de la vente des (Fractions regroupées d') Actions Nouvelles par le biais d'un Dribbling Out *c.q.* d'un Vendor Placement, et n'est donc pas financé (en espèces) par Aedifica.

L'impact négatif sur le flux de trésorerie d'Aedifica est donc estimé à EUR 25,6 millions (TVA incluses), comme indiqué dans la section 7.16.1 du présent Prospectus.

7.13.3 Services financiers

BNP Paribas Fortis et ABN AMRO Bank agissent en tant qu'agents de dépôt pour la Belgique dans le cadre de l'Offre d'Échange, dans le cadre de laquelle ils sont conjointement responsables de l'échange des Actions Cofinimmo (par apport en nature) contre des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre d'Échange.

BNP Paribas Fortis ou toute autre société liée à BNP Paribas Fortis garantit la vente des (Fractions groupées d') Actions Nouvelles dans le cadre du BNP Dribbling Out c.q. du Vendor Placement, et notamment (x) les Fractions d'Actions Nouvelles auxquelles un Actionnaire Cofinimmo a droit en échange des Actions Cofinimmo qu'il apporte par l'intermédiaire de BNP Paribas Fortis (en tant qu'intermédiaire financier) dans l'Offre d'Échange, et/ou (y) les Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles auxquelles ont droit les Actionnaires Cofinimmo US Non-QIBs, et/ou (z) les Fractions d'Actions Nouvelles qui ne peuvent pas être remises par BNP Paribas Fortis aux l'Intermédiaire Financiers en vue d'un FT Dribbling Out parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière.

Le paiement de la partie *prorata* du Produit BNP aux détenteurs initiaux des Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles vendues dans le cadre du BNP Dribbling Out *c.q.* du Vendor Placement par BNP Paribas Fortis, sera effectué par BNP Paribas Fortis. Si un Actionnaire Cofinimmo apporte ses Actions Cofinimmo par l'intermédiaire d'une institution financière (autre que BNP Paribas Fortis) et a droit à des Fractions d'Actions Nouvelles en échange de l'apport de ces Actions Cofinimmo, ces Fractions d'Actions Nouvelles seront vendues par le biais d'un FT Dribbling Out par cet Intermédiaire Financier conformément à l'accord habituel que l'Actionnaire Cofinimmo concerné a conclu avec cet Intermédiaire Financier. Les Intermédiaires Financiers sont donc eux-mêmes responsables de la vente de ces Fractions d'Actions Nouvelles et du paiement du Produit FT de celle-ci.

7.14 Contrats sur lesquels l'Offre d'Échange pourrait avoir un impact significatif

7.14.1 Société Cible

Comme mentionné dans le RFA 2024 de Cofinimmo, et plus particulièrement dans la déclaration de gouvernance d'entreprise qui y est incluse, certains contrats de financement et contrats dits de couverture de Cofinimmo contiennent des clauses de « *change of control*» qui permettent au prêteur d'exiger le remboursement du prêt en cas de changement de contrôle de Cofinimmo.

Cofinimmo a entamé des discussions avec ses prêteurs (qui sont en grande partie les mêmes que ceux d'Aedifica), et a confirmé que les principaux prêteurs de Cofinimmo renoncent à exercer ces clauses de « *change of control*». À cette fin, Cofinimmo a entre-temps transmis des lettres de renonciation aux contreparties concernées pour confirmation formelle et les a reçues signées en retour. Cofinimmo a indiqué qu'elle mettrait fin et/ou réduirait ses relations avec les prêteurs qui n'étaient pas disposés à renoncer, de sorte qu'au moment de la vérification par Aedifica, aucun problème notable ne se pose à cet égard, les prêteurs qui n'ont pas autorisé de renonciation représentant une petite minorité d'environ 10% du financement bancaire à long terme (et seulement environ 7% du financement total à long terme) de Cofinimmo. Cofinimmo a notamment informé Aedifica que, sur la base des mesures prises entre-temps par Cofinimmo (prolongation de son prêt syndiqué jusqu'en juillet 2027 et conclusion d'une nouvelle facilité de crédit renouvelable de 100 millions d'EUR), elle s'attend à disposer d'un headroom suffisant lors du changement de contrôle, sans qu'il soit nécessaire qu'Aedifica mette à disposition des backstop facilities pour remplacer ces crédits résiliés ou réduits. Si une situation imprévue venait toutefois à se présenter et à mettre sous pression la marge de manœuvre prévue chez Cofinimmo, Aedifica dispose de la possibilité, dans le cadre de ses propres moyens financiers et de headroom, de mettre à la disposition de Cofinimmo des prêts intragroupes d'un montant d'au moins 100 à 200 millions d'EUR, à des conditions conformes au marché.

Aussi les obligations Cofinimmo 2026, les Obligations Cofinimmo 2030 et les Obligations Cofinimmo 2028 contiennent également des clauses de « *change of control prepayment event*» qui stipulent ce qui suit :

> *"A "**Change of Control**" shall occur if an offer is made by any person to all (or as nearly as may be practicable all) Shareholders (or all (or as nearly as may be practicable all) such Shareholders other than the offeror and/or any parties acting in concert (as defined in Article 3, paragraph 1, 5° of the Belgian Law of 1 April 2007 on public takeover bids or any modification or re-enactment thereof) with the offeror), to acquire all or a majority of the issued share capital of the Issuer and (the period of such offer being closed, the definitive results of such offer having been announced and such offer having become unconditional in all respects) the offeror has acquired or, following the publication of the results of such offer by the offeror, is entitled (such entitlement being unconditional and not being subject to any discretion of the offeror as to whether to exercise it or not) to acquire as a result of such offer, post completion thereof, ordinary shares or preferential shares or other voting rights of the Issuer so that it has the right to cast more than 50 per cent. of the votes which may ordinarily be cast at a general meeting of the Issuer.*
>
> *A "**Change of Control Prepayment Event**" occurs if, within the period of 90 days from and including the date on which a Change of Control occurs, either (i) the Issuer has a Corporate Credit Rating at the time of such Change of Control and a Rating Downgrade occurs or (ii) at such time the Issuer has no Corporate Credit Rating and the Issuer fails to obtain (whether by failing to seek a rating or otherwise) a Corporate Credit Rating from a Rating Agency of at least Investment Grade (a "Negative Rating Event"), in each case after giving pro forma effect to the transaction giving rise to such Change of Control (that Change of Control and the related Rating Downgrade or, as the case may be, Negative Rating Event, together (but*

not individually) constituting the Change of Control Prepayment Event). If at the time such Change of Control occurs the Issuer has a Corporate Credit Rating, the Issuer shall within 10 Business Days of such Change of Control give written notice thereof to the applicable Rating Agency.

*"**Investment Grade**" means a rating of BBB- (Standard & Poor's), Baa3 (Moody's) and BBB- (Fitch), or their respective equivalents for the time being, or better*."

Étant donné que l'Offre d'Échange n'entraînera pas de dégradation de la cote de Cofinimmo, ni d'Aedifica en tant que société mère de Cofinimmo, l'Offre d'Échange ne permettra pas aux détenteurs de ces obligations d'exiger le remboursement anticipé de l'obligation.

En cas de conversion de Cofinimmo en SIRI à terme, les obligations qui ne sont pas détenues par des investisseurs éligibles devront être refinancées.

7.14.2 Offrant

Aussi certaines des conventions de financement d'Aedifica contiennent également des clauses qui, dans le cadre de l'Offre d'Échange, permettraient aux prêteurs concernés de résilier les conventions de financement dans une mesure plus ou moins grande. Il s'agit notamment des clauses *« change of business (relationship)* », « *mergers and* reconstruction » et « *limitations on subsidiary indebtedness* », qui pourraient permettre aux prêteurs d'Aedifica (en fonction de la rigueur appliquée dans la formulation et de l'interprétation de ces clauses) d'annuler les crédits qu'ils ont accordés à la suite de l'Offre d'Échange ou de la restructuration éventuelle des entités combinées après l'Offre d'Échange.

Aedifica n'a reçu aucune indication de la part de ses principaux prêteurs selon laquelle la réalisation de l'Offre d'Échange, ou la restructuration éventuelle des entités combinées après l'Offre d'Échange, constituerait un motif de recouvrement de leurs crédits.

7.15 Dilution des actionnaires existants de l'Offrant

Le nombre exact d'Actions Cofinimmo qui seront apportées (et donc le nombre d'Actions Nouvelles Aedifica qui seront émises en échange) dépendra du taux d'acceptation de l'Offre d'Échange par les Actionnaires Cofinimmo.

Si l'Offre d'Échange est couronnée de succès, mais que seul le nombre minimum d'Actions Cofinimmo (à savoir 50% + 1 des Actions Cofinimmo) dans le cadre de l'Offre d'Échange, y compris les éventuelles Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires, est apporté (sans préjudice de la possibilité pour Aedifica de renoncer à la Condition Suspensive relative au seuil d'acceptation minimum), un total de 22.572.011 Actions Nouvelles seront émises. Si l'Offre d'Échange aboutit et que (finalement) toutes les Actions Cofinimmo sont apportées dans le cadre de l'Offre d'Échange et d'éventuelles Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires, un total de 45.144.018 Actions Nouvelles seront émises.

Le tableau ci-dessous présente, sur la base du scénario minimal (apport de 50% + 1 des Actions Cofinimmo, soit 19.048.110 Actions Cofinimmo) et du scénario maximal (apport de 100% des Actions Cofinimmo, soit 38.096.217 Actions Cofinimmo) la dilution des droits de vote, des droits au dividende, du produit de la liquidation d'Aedifica et des autres droits attachés aux actions d'Aedifica (tels que le droit de préférence ou le droit d' allocation irréductible en cas d'augmentation de capital en numéraire, le cas échéant), subie par un actionnaire existant d'Aedifica qui détenait 1% du capital d'Aedifica avant l'émission, pour l'exercice 2025 et les exercices suivants, si l'Offre d'Échange

(le cas échéant après d'éventuelles Réouvertures Volontaires et/ou Obligatoires) est couronnée de succès.

	Participation dans l'actionnariat
Avant l'émission des Actions Nouvelles	1%
Après l'émission des Actions Nouvelles (scénario minimal)	0,68%
Après l'émission des Actions Nouvelles (scénario maximal)	0,51%

Compte tenu des hypothèses et des prévisions prises en considération pour déterminer le Prix d'Émission des Actions nouvelles (voir la section 7.3.4 du présent Prospectus), l'apport en nature et l'augmentation de capital qui en découle dans le cadre de l'Offre d'Échange n'entraîneront pas de dilution financière par rapport à la valeur nette des actions existantes pour les actionnaires existants.

7.16 Coûts de l'Offre d'Échange

7.16.1 Généralités

Les coûts liés à l'Offre d'Échange sont estimés à un montant de EUR 25,6 millions (TVA incluses) et comprennent, entre autres, la rémunération des conseillers juridiques, des conseillers financiers, des Institutions de Guichet, les frais de marketing et autres frais administratifs. Ces coûts seront pris en charge par Aedifica.

7.16.2 RETT Allemand

Plusieurs Filiales de la Société Cible détiennent des biens immobiliers en Allemagne, dans des proportions directes ou indirectes s'élevant respectivement à au moins 90%, 95% et, dans certains cas, même 100%.

Conformément à la loi allemande sur les droits de mutation immobilière (*Grunderwerbsteuergesetz*), sous réserve de certaines exceptions, toute (série de) transaction(s) dans le cadre de laquelle au moins 90% des actions d'une société détenant des biens immobiliers en Allemagne sont transférées, directement ou indirectement, juridiquement ou économiquement, à de nouveaux acquéreurs dans un délai de dix ans, les transactions sur actions en bourse pouvant être exclues, est en règle générale (en vertu de la règle dite « règle des nouveaux actionnaires ») soumise à la taxe sur les acquisitions immobilières en Allemagne (« **RETT Allemand** »), calculé sur la base de la valeur (déterminée conformément à la loi allemande sur l'évaluation (*« Bewertungsgesetz* ») du bien immobilier allemand sous-jacent détenu par la société dont les actions sont transférées (directement ou indirectement) et payable par les entités qui détiennent le bien immobilier).

Le RETT Allemand est en principe également prélevé (en vertu d'une règle dite « d'unification ») lorsque au moins 90% des actions d'une société détenant des biens immobiliers en Allemagne sont détenues, directement ou indirectement, juridiquement ou économiquement, par un seul acquéreur (ou plusieurs acquéreurs agissants conjointement). Tel RETT du en vertu de la règle d'unification est payable par l'entité qui détient au moins 90% (directement ou indirectement).

Tant la « règle des nouveaux actionnaires » et la « règle d'unification » peuvent- selon les autorités fiscales allemandes - s'appliquer simultanément et cumulativement, ce qui peut toutefois être évité (c'est-à-dire l'application de la « règle d'unification » en plus de la « règle des nouveaux actionnaires ») si certaines notifications sont adressées correctement et en temps utile à l'administration fiscale allemande.

Dès qu'Aedifica aura acquis au moins 90% des Actions Cofinimmo, tant l'application de la « nouvelle règle des actionnaires » (suite à l'acquisition d'au moins 90% des Actions Cofinimmo, 90% ont en effet été acquis indirectement dans chacune des Filiales détenant des biens immobiliers en Allemagne) et la « règle d'unification » (suite à l'acquisition d'au moins 90% des Actions Cofinimmo) sont déclenchées, le prélèvement du RETT Allemand pouvant être évité en vertu de la « règle d'unification », comme expliqué ci-dessus, si certaines notifications sont adressées correctement et en temps utile à l'administration fiscale allemande. Dans ce cas, le RETT Allemand sera donc dû comme expliqué ci-dessus, mais, en supposant que les notifications susmentionnées aient été effectuées correctement et en temps utile, elle ne sera due qu'une seule fois en vertu de la « règle des nouveaux actionnaires », de sorte que ce RETT Allemand sera dû par les entités Cofinimmo qui détiennent les biens immobiliers allemands. Si, dans ce cas, une fusion entre Aedifica et Cofinimmo était ensuite réalisée, cela entraînerait, sous réserve de certaines exceptions, une imposition RETT Allemand supplémentaire (une deuxième fois, toujours en application de la « nouvelle règle des actionnaires »). Dans ce scénario, et si, à la suite de l'acquisition d'au moins 90% des Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange, les notifications susmentionnées n'étaient pas effectuées correctement et en temps utile, il existerait donc un risque que le RETT Allemand soit dû trois fois (c'est-à-dire à la suite de l'Offre d'Échange visant à acquérir au moins 90% des Actions Cofinimmo ; 1 fois en application de la « nouvelle règle des actionnaires » et 1 fois en application de la « règle d'unification » et à la suite de la fusion qui s'ensuivra ; 1 fois en application de la « nouvelle règle des actionnaires »)**.**

En ce qui concerne les notifications susmentionnées, il convient de noter que, strictement parlant, les notifications devraient inclure l'identité des Actionnaires Cofinimmo contributeurs, mais cela sera en principe impossible car Aedifica ne connaîtra pas l'identité de ces actionnaires. Aedifica considère que cela ne devrait pas affecter la validité des notifications, bien que le risque d'invalidité (qui peut conduire à un RETT supplémentaire le cas échéant) ne puisse pas être complètement exclu.

Dans le cadre d'une Offre d'Échange réussie et des éventuels plans stratégiques et de restructuration d'Aedifica tels qu'exposés à la section 7.2.4 du présent Prospectus, l'intention actuelle étant de ne procéder à une fusion que si Aedifica acquiert moins de 90% des Actions Cofinimmo, Aedifica part du principe qu'un RETT Allemand unique sera dû (à la suite de la fusion, en application de la « règle des nouveaux actionnaires », qui sera donc due par les entités Cofinimmo détenant les biens immobiliers allemands) sur toutes les sociétés immobilières allemandes contrôlées directement ou indirectement à au moins 90% par Cofinimmo, estimée à environ 45 millions d'EUR.

Ces coûts ont été pris en compte dans les flux de trésorerie.

Ce RETT Allemand serait dû soit (i) lors de l'acquisition d'au moins 90% des Actions Cofinimmo via l'Offre d'Échange, soit (ii) au moment de la fusion si Aedifica acquiert moins de 90% des Actions Cofinimmo via l'Offre d'Échange.

Dans le cas où Aedifica déciderait d'incorporer Cofinimmo dans sa structure juridique par le biais d'une fusion par acquisition, après qu'Aedifica ait acquis 90% ou plus des Actions Cofinimmo il existe

une exemption spécifique - basée sur deux décrets publiés par les autorités fiscales allemandes - en vertu de laquelle seule le RETT Allemand s'applique à 100% de la base imposable aux fins du RETT Allemand des biens immobiliers allemands détenus directement par Cofinimmo ou par des filiales détenues directement, et non aux filiales détenues indirectement par Cofinimmo (exemption de « raccourcissement de la chaîne »). Il existe un risque que les autorités fiscales allemandes révisent cette exemption à l'avenir pour toutes les transactions qui n'ont pas encore été finalisées, bien qu'aucun calendrier concret ou information à cet égard ne soit connu.

7.16.3 RETT Français

Le transfert d'actions d'une société française qui qualifie de société immobilière française (« *société à prépondérance* immobilière ») peut être soumise à l'impôt sur les mutations immobilières en France (« **RETT Français** ») de 5% (calculée sur la base du prix d'acquisition ou de la juste valeur des actions si celle-ci est plus élevée). Une société à prépondérance immobilière française est définie, pour les besoins des droits d'enregistrement (RETT) français, comme une société non cotée française ou étrangère dont les actifs sont composés, pour au moins 50 % de leur valeur, de biens immobiliers situés en France ou d'actions d'une société non cotée qui constitue elle-même une "société à prépondérance immobilière" française, soit à la date de la cession, soit à tout moment au cours des 12 mois précédents. Pour déterminer si une société qualifie, à la date de la vente, comme une "société à prépondérance immobilière" française, il est nécessaire de comparer les valeurs de marché réelles des actifs immobiliers et non immobiliers, et non leurs valeurs comptables. Cette évaluation ne peut être finalisée que sur base des valeurs des biens et des actions présentes dans les entités intermédiaires, à la date du transfert des actions (y compris la période de rétroactivité de 12 mois mentionnée ci-dessus).

Il est attendu que ce RETT Français ne sera pas dû à la suite de l'acquisition du contrôle de Cofinimmo par Aedifica dans le cadre de l'Offre d'Échange, et ce pour plusieurs raisons. Tout d'abord, étant donné que sur base de l'estimation d'Aedifica, la limite de 50% susmentionnée ne sera pas atteinte. D'autre part, le portefeuille immobilier consolidé de Cofinimmo ne comprend que c. 11% d'actifs situés en France. Cette évaluation ne peut être définitive qu'après examen des valeurs des biens immobiliers et des actions présents dans les entités intermédiaires, à la date à laquelle le transfert des actions a lieu (y compris la période rétroactive de 12 mois mentionnée ci-dessus).

En outre, le RETT Français de 5% ne s'applique qu'aux sociétés que qualifient de société à prépondérance immobilière et qui ne sont pas cotées sur une bourse reconnue. Cofinimmo est elle-même cotée en bourse.

Pour les entités cotées françaises ou étrangères, le RETT Français de 0,1 % s'applique uniquement si la cession est réalisée par un acte de vente exécuté en France, ce qui *in casu* ne sera pas non plus le cas.

Une éventuelle fusion par absorption de Cofinimmo par Aedifica à la suite d'une Offre d'Échange réussie, réalisée conformément au CSA belge, ne donne normalement pas non plus lieu à l'imposition des Taxes susmentionnées, étant donné qu'une telle fusion est qualifiée de « fusion » au sens de la directive fiscale européenne sur les fusions, pour laquelle une exonération spécifique s'applique tant aux droits d'enregistrement français qu'aux droits de timbre.

Dans le cas d'une telle fusion, d'autres droits d'enregistrement (0,715% à la juste valeur), droits de publicité (0,1% à la juste valeur) et frais de notaire (0,399% à la juste valeur) seront dus sur les actifs français détenus directement par (l'établissement stable de) Cofinimmo en France, étant donné que la fusion entraînera un changement de propriété de ces actifs (en supposant qu'Aedifica soit qualifiée de SIIC avant la fusion, le droit d'enregistrement de 0,715% ne s'appliquera pas en principe).

7.16.4 RETT Néerlandais

L'acquisition de biens immobiliers situés aux Pays-Bas, ainsi que d'actions d'une société dont plus de 50% des actifs sont constitués de biens immobiliers et dont au moins 30% de ces biens immobiliers sont situés aux Pays-Bas (et que ces biens immobiliers sont détenus ou utilisés principalement (70% ou plus) pour l'acquisition, la cession ou l'exploitation de biens immobiliers), est soumise à l'impôt néerlandais sur les mutations (**«RETT Néerlandais** ») au taux de 10,4% . A partir du 1er janvier 2026, un taux réduit de 8% s'applique également à l'immobilier résidentiel (qui peut inclure les centres de soins résidentiels si certaines conditions sont remplies).

Cofinimmo ne qualifie elle-même pas comme une société immobilière aux fins du RETT Néerlandais, étant donné que seulement environ 10 % de ses actifs sont situés aux Pays-Bas. Cofinimmo détient toutefois les biens immobiliers néerlandais par l'intermédiaire de Filiales situées au Pays-Bas qui qualifient de sociétés immobilières au sens de la réglementation RETT Néerlandais.

Si l'Offre d'Échange aboutit et qu'une fusion juridique a lieu, dans le cadre de laquelle Cofinimmo est absorbée par Aedifica, les actions de ces sociétés immobilières situées au Pays-Bas seront en principe transférées à Aedifica par succession universelle. Ce transfert serait en principe soumis au RETT Néerlandais. Toutefois, dans le cadre du RETT néerlandais, il serait possible, sous certaines conditions, de faire appel à l'exonération dite « d'exonération de fusion », ce qui rendrait le transfert des actions dans le cadre de la fusion exonéré de droits de mutation.

Pour l'application de cette exonération de fusion il faut que la fusion soit principalement motivée par des considérations commerciales, ce qui devrait pouvoir être démontré de manière adéquate dans le cadre d'une fusion faisant suite à une Offre d'Échange réussie.

Si Aedifica acquiert 90% ou plus des Actions Cofinimmo à l'issue de l'Offre d'Échange, aucune fusion juridique ou autre restructuration ne sera envisagée en ce qui concerne les Filiales situées aux Pays-Bas, mais sera potentiellement questions d'une conversion de Cofinimmo en une SIRI. Dans ce cas, il n'y aura pas de conséquences au titre du RETT Néerlandais, étant donné que Cofinimmo ne qualifie pas elle-même comme une société immobilière aux fins du RETT Néerlandais. Comme aucun actifs ou actions néerlandais ne sera transféré dans le cadre de la conversion de Cofinimmo en SIRI, il n'y aura pas de RETT Néerlandais.

Si Aedifica acquiert plus de 95% ou plus des Actions Cofinimmo à la suite de l'Offre d'Échange, aucune fusion légale ou autre restructuration concernant les Filiales basées aux Pays-Bas ne sera également poursuivie, mais dans ce cas, Aedifica peut lancer une offre de reprise pour acquérir finalement 100% des Actions Cofinimmo. Dans ce cas, il n'y aura pas d'incidence sur le RETT Néerlandais, étant donné que Cofinimmo elle-même ne qualifie pas de société immobilière aux fins du RETT Néerlandais. En outre, il y aura éventuellement une conversion de Cofinimmo en SIRI, mais comme indiqué ci-dessus, cela n'entraînera pas de RETT Néerlandais.

8 TRAITEMENT FISCAL

8.1 Remarques préliminaires

Cette partie contient un résumé de certaines considérations fiscales qui, à la date du Prospectus, s'appliquent en vertu du droit belge (i) à l'échange des Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange et (ii) à la détention et à la cession d'Actions Nouvelles.

Cette partie n'a pas pour objectif de décrire en détail toutes les considérations fiscales qui peuvent être importantes pour la décision d'offrir ou non les Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange et/ou pour la détention et la cession d'Actions Nouvelles. Elle ne traite pas de règles spécifiques, telles que les considérations relatives aux droits de succession et de donation fédéraux ou régionaux belges ou aux règles fiscales pouvant s'appliquer à certaines catégories de détenteurs d'instruments financiers, et ne doit pas être interprétée comme traitant implicitement des questions qui ne sont pas spécifiquement abordées dans cette partie du Prospectus. Le présent Prospectus est basé sur les lois, règlements et conventions fiscales en vigueur en Belgique à la date du présent Prospectus, qui peuvent tous être modifiés, le cas échéant avec effet rétroactif. Il ne tient pas compte et ne décrit pas les lois fiscales d'autres juridictions que la Belgique, ni ne tient compte de la situation particulière d'un actionnaire individuel de Cofinimmo.

Les investisseurs doivent noter que le nouveau gouvernement fédéral belge a annoncé diverses mesures fiscales dans l'accord de gouvernement 2025-2029. Le nouveau gouvernement a par exemple l'intention d'introduire un impôt sur la plus-value de 10 % pour les opérations effectuées par des personnes physiques et morales sur des actifs financiers (y compris les actions cotées ou non en bourse).

Les mesures (envisagées) susmentionnées ne sont toutefois pas encore toutes définitives et peuvent donc encore être modifiées ou éventuellement retirées. Dans la mesure où ces mesures peuvent avoir un impact sur (i) l'échange des Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange et/ou (ii) la détention et la cession d'Actions Nouvelles, elles sont brièvement mentionnées ci-dessous.

Le résumé ci-dessous ne constitue pas un conseil fiscal et ne doit pas être interprété comme tel.

Chaque Actionnaire de Cofinimmo et (futur) Actionnaire d'Aedifica doit consulter son propre conseiller fiscal.

Aux fins du présent chapitre, on entend par :

(i) « Personne physique belge » : toute personne physique soumise à l'impôt des personnes physiques belge (c'est-à-dire une personne physique qui a établi sa résidence ou le siège de sa fortune en Belgique ou qui est assimilée à un résident aux fins de l'application de la législation fiscale belge) ;

(ii) « Société belge » : toute société soumise à l'impôt belge sur les sociétés (c'est-à-dire une société qui a son établissement principal ou son siège de direction ou d'administration en Belgique et qui n'est pas exclue du champ d'application de l'impôt belge sur les sociétés) ;

(iii) « Personne morale belge » : toute personne morale soumise à l'impôt belge sur les personnes morales (c'est-à-dire une personne morale qui n'est pas une société qui est soumise à l'impôt belge sur les sociétés et qui a son établissement principal ou son siège de direction ou d'administration en Belgique) ; et

(iv) « Personne physique, société ou personne morale non-résidente » : une personne physique, une société ou une personne morale qui n'appartient à aucune des trois catégories précédentes.

Le résumé du traitement fiscal présenté dans la présente section 8 ne concerne pas le traitement fiscal des actions détenues par des résidents fiscaux belges par l'intermédiaire d'une base fixe ou d'un établissement stable situé en dehors de la Belgique.

8.2 Traitement fiscal de l'Offre d'Échange en Belgique

8.2.1 Personnes physiques belges

8.2.1.1 Gestion du patrimoine privé

Pour les personnes physiques belges qui détiennent des Actions Cofinimmo à titre d'investissement privé, l'échange d'Actions Cofinimmo n'est en principe pas une opération imposable. Les plus-values réalisées lors de l'échange d'Actions Cofinimmo par une personne physique belge ne sont en principe pas soumises à l'impôt des personnes physiques belge. Les moins-values sur ces Actions Cofinimmo ne sont pas fiscalement déductibles.

Les personnes physiques belges seront toutefois soumises à un impôt sur le revenu de 33 % (majoré des centimes additionnels communaux) si la transaction ou l'opération ne relève pas de la gestion normale de leur patrimoine privé. Les moins-values sur de telles transactions ne sont pas fiscalement déductibles. La plus-value sur les Actions Cofinimmo pourrait, sous certaines conditions, être temporairement exonérée jusqu'au moment où les Actions Nouvelles sont cédées (cf. article 95 du Code belge des impôts sur les revenus 92 ou « CIR 92 »).

Notons toutefois que le gouvernement fédéral belge a l'intention d'introduire, en principe à partir du 1er janvier 2026, une taxe de 10% sur les plus-values sur - entre autres - les actions. Une exemption de pied de 10.000 EUR serait d'application à cet égard, qui pourrait être portée à un maximum de 15.000 EUR sous certaines conditions. Toutefois, la partie "historique" de la plus-value - déterminée comme la valeur de l'action accumulée jusqu'au 31 décembre 2025 inclus, reflétée dans le dernier cours de clôture de l'année 2025 - ne ferait pas partie de la base imposable et ne serait donc pas taxée (à condition que la plus-value soit réalisée dans le cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé), entendu toutefois entendu que si les actions concernées ont été achetées avant le 1er janvier 2026 et si la valeur d'achat des actions concernées était supérieure au dernier prix de clôture de l'année 2025, ce montant plus élevé peut être pris en compte à condition que le transfert ait lieu jusqu'au 31 décembre 2030 inclus. L'impôt serait perçu par l'institution financière intervenante par voie de retenue à la source, à moins que le contribuable concerné ne choisisse expressément de ne pas s'y soustraire (ce que l'on appelle l' « opt-out »).

L'apport d'actions d'une autre société, tel que l'apport d'Actions Cofinimmo en échange d'Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre d'Échange, dans le cadre de la gestion normale du patrimoine privé, ne devrait pas donner lieu à l'assujettissement à la taxe sur les plus-values au moment de l'apport, en vertu de la taxe sur les plus-values nouvellement prévue.

Il est toutefois possible qu'après le 1er janvier 2026, la nouvelle législation ne prévoie plus d'exonération pour une opération telle que l'Offre d'Échange envisagée (par laquelle plus de 50% des Actions Cofinimmo sont acquises) (cf. actuel article 95 CIR 92), si la plus-value réalisée au moment de l'apport est considérée comme encadrée en dehors de la gestion normale du patrimoine privé.

Même après l'introduction de la nouvelle taxe sur les plus-values, les moins-values sur actions ne

seront en principe pas déductibles (étant entendu toutefois que les plus-values et moins-values réalisées sur une même catégorie d'actifs financiers et au cours d'une même période imposable pourront être compensées entre elles).

8.2.1.2 Investissement professionnel

Pour les personnes physiques belges qui détiennent des Actions Cofinimmo dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle, les plus-values réalisées lors de l'échange d'Actions Cofinimmo sont imposables aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques, à savoir entre 25 % et 50 % (majorés des centimes additionnels communaux), sauf pour (i) les Actions Cofinimmo détenues pendant plus de cinq ans, qui peuvent être imposées à un taux distinct de 16,5 % (majoré des centimes additionnels communaux), ou (ii) les plus-values sur les Actions Cofinimmo réalisées à la suite de la cessation d'une activité professionnelle, qui peuvent être imposées à un taux distinct de 10 % ou 16,5 % (selon les circonstances réelles). Sous certaines conditions, la plus-value sur les Actions Cofinimmo pourrait toutefois être temporairement exonérée (cf. article 45, §1, alinéa 1er 2° CIR 92). Les moins-values sur les Actions Cofinimmo réalisées par des personnes physiques belges qui détiennent les Actions Cofinimmo dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle sont en principe fiscalement déductibles.

8.2.2 Sociétés belges

Les sociétés belges peuvent bénéficier d'une exonération de l'impôt belge sur les sociétés pour les plus-values réalisées sur les Actions Cofinimmo, si et dans la mesure où les conditions requises pour la déduction pour revenus définitivement imposés (« déduction DBI ») sont remplies.

Les dividendes versés par Cofinimmo ne sont en principe pas éligibles à la déduction DBI, car en tant que SIRP, elle bénéficie d'un régime fiscal dérogatoire, de sorte que la condition dite d'imposition (article 203, §1, *2°bis j.185bis* CIR 92) n'est pas remplie.

Les dividendes sont néanmoins éligibles à la déduction DBI (et l'exonération de l'impôt des sociétés sur les plus-values sur les actions Cofinimmo peut donc s'appliquer), dans la mesure où les dividendes distribués par Cofinimmo proviennent de revenus immobiliers :

(i) situés dans un autre État membre de l'Union européenne ou dans un État avec lequel la Belgique a conclu une convention de double imposition, à condition que cette convention ou tout autre traité prévoie l'échange de renseignements nécessaires à l'application des dispositions légales nationales des États contractants ; et

(ii) qui ont été soumis à l'impôt des sociétés, à l'impôt des non-résidents ou à un impôt étranger analogue à ces impôts, et qui ne bénéficient pas d'un régime fiscal dérogeant au droit commun (article 203, §2, 6e alinéa du CIR 92).

En outre, les dividendes sont éligibles à la déduction DBI (et l'exonération de l'impôt sur les plus-values peut néanmoins être appliquée), dans la mesure où ces dividendes proviennent de dividendes qui répondent eux-mêmes aux conditions d'imposition énumérées à l'article 203, §1, premier alinéa, 1° à 4° CIR 92, ou de plus-values qu'ils ont réalisées sur des actions qui, en vertu de l'article 192, §1 du CIR 92, et à condition que les statuts de Cofinimmo prévoient une distribution annuelle d'au moins 80 % des revenus qu'elle a obtenus après déduction des rémunérations, commissions et frais (article 203, §2, deuxième alinéa du CIR 92). En vertu de l'article 203, §5 CIR 92, ce seuil de 80 % est réputé atteint lorsqu'une SIR a distribué son revenu net en application de l'article 13, §1 de l' AR SIR.

Pour l'application de la déduction DBI (et pour l'exonération de l'impôt sur les plus-values sur les

actions) telle qu'exposée ci-dessus, les conditions dites quantitatives de l'article 202, §2, premier alinéa, CIR 92 ne s'appliquent pas (cf. article 202, §2, troisième alinéa, 3° CIR 92). En d'autres termes, il n'y a pas d'obligation de participation minimale ni de période de détention minimale

À cet égard, il convient de noter qu'un projet de loi a récemment été approuvé, qui prévoit notamment à soumettre les plus-values en principe exonérées que les sociétés réalisent sur certaines sociétés immobilières (telles qu'une SIR) à un impôt distinct de 5 %. Cette réglementation entrera en vigueur à partir de l'année d'imposition 2026 et pourrait donc également avoir un impact sur la situation fiscale des Actionnaires de Cofinimmo qui acceptent l'Offre d'Échange.

Dans la mesure où les conditions susmentionnées ne sont pas remplies, la plus-value sera en principe imposable au taux standard de l'impôt belge sur les sociétés de 25 %, sauf si le taux réduit de 20 % s'applique (sur la première tranche de 100 000 EUR de revenus imposables, ce qui n'est en principe pertinent que pour les petites sociétés au sens de l'article 1:24 du CSA). Sous certaines conditions, la plus-value sur les Actions Cofinimmo pourrait toutefois être temporairement exonérée (cf. article 45, §1, alinéa 1er 2° CIR 92).

En principe, les moins-values résultant de telles transactions ne sont pas fiscalement déductibles.

Les Actions Cofinimmo détenues dans les portefeuilles de négociation d'établissements de crédit belges éligibles, d'entreprises d'investissement et de sociétés de gestion d'organismes de placement collectif sont soumises à un régime fiscal belge dérogatoire en matière d'impôt sur les sociétés. Les plus-values sur ces Actions Cofinimmo sont imposables au taux standard de l'impôt belge sur les sociétés (c'est-à-dire 25 %, sauf si le taux réduit de 20 % s'applique), et les moins-values sur ces Actions Cofinimmo sont fiscalement déductibles. Les transferts internes vers et depuis le portefeuille commercial sont assimilés à une cession.

8.2.3 Organismes de financement des pensions

Les plus-values sur actions réalisées par des OFP au sens de l'article 8 de la loi du 27 octobre 2006 sont, en principe, exonérées de l'impôt belge sur les sociétés et les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles.

8.2.4 Personnes morales belges

Les plus-values réalisées lors de l'échange d'Actions Cofinimmo par des personnes morales belges ne sont en principe pas taxées et les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles.

8.2.5 Personnes physiques, sociétés ou personnes morales non-résidentes

Les personnes physiques non-résidentes ne sont en principe pas imposables en Belgique sur les plus-values réalisées lors de l'échange d'Actions Cofinimmo, à condition que (i) les Actions Cofinimmo ne soient pas détenues dans le cadre d'une activité professionnelle par le biais d'une base fixe ou d'un établissement stable dont elles disposent en Belgique, et (ii) la plus-value soit réalisée dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles en Belgique.

Les sociétés ou personnes morales non-résidentes ne sont en principe pas imposables en Belgique sur les plus-values réalisées sur les Actions Cofinimmo, à condition qu'elles ne soient pas détenues par l'intermédiaire d'une base fixe ou d'un établissement stable en Belgique. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles en Belgique.

Même si les personnes physiques, sociétés ou personnes morales non-résidentes étaient imposables en Belgique sur la base de ce qui précède conformément au CIR 92, la Belgique pourrait ne pas avoir la compétence pour prélever des impôts. En effet, la Belgique a conclu avec de nombreux pays des conventions de double imposition en vertu desquelles elle pourrait ne pas être compétente pour prélever des impôts sur la plus-value réalisée sur des Actions Cofinimmo par un Actionnaire Cofinimmo résidant dans l'État avec lequel la convention a été conclue. Dans ce cas, ces personnes physiques, sociétés ou personnes morales non-résidentes peuvent être tenues de déposer une déclaration d'impôt en Belgique.

8.2.6 Capital fiscalement libéré de l'Offrant

En cas d'apport d'actions pour lesquelles les plus-values sont soit (i) exonérées en vertu de l'article 45, § 1, alinéa 1, 2° CIR 92 (exonération temporaire des plus-values d'échange) et ne sont pas couvertes par l'exonération des plus-values sur actions prévue à l'article 192 CIR 92, ou (ii) ne sont pas imposables conformément à l'article 90, alinéa 1er, 9°, premier tiret CIR 92 (plus-value exonérée sur actions pour les personnes physiques belges réalisée dans le cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé), ou à l'article 228, § 2, 9°, h CIR 92 (plus-values sur actions exonérées pour les personnes physiques non-résidentes belges réalisées dans le cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé réalisée dans le cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé), le capital libéré fiscalement à la suite de l'échange d'Actions Nouvelles émises par Aedifica est égal à la valeur d'acquisition des Actions Cofinimmo apportées par l'apporteur. À défaut, le capital libéré est réputé correspondre à la valeur du capital libéré représenté par les Actions Cofinimmo apportées, dans le capital libéré total de la société qu'elles représentent (Cofinimmo). Pour le reste, cet apport est considéré comme une réserve taxée.

Dans les cas autres que les deux cas mentionnés ci-dessus, le capital libéré fiscalement est réputé correspondre à la valeur réelle des actions apportées (Actions Cofinimmo) dans la mesure où l'apport est rémunéré en actions (les Actions Nouvelles).

8.2.7 Taxe sur les opérations boursières

Dans la mesure où les Actions Cofinimmo sont échangées contre des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre d'Échange, aucune taxe sur les opérations boursières ne sera dû.

La vente de Fractions regroupées d'Actions Nouvelles, qui reviennent à des résidents belges, par le biais d'un Dribbling Out *c.q. d'un* Vendor Placement, peut être soumise à la taxe sur les opérations boursières (plus précisément au taux de 0,12 % avec un maximum de 1 300 EUR par transaction et par partie, puisqu'il s'agit d'actions d'une SIRP). Cette taxe sur les opérations boursières sera supportée par Aedifica, contrairement aux frais, rémunérations et charges de toute nature engagés par Aedifica dans le cadre du Dribbling Out *c.q.* du Vendor Placement, qui seront déduits du Produit du Dribbling Out *c.q.* du Vendor Placement. Par conséquent, la taxe sur les opérations boursières ne sera pas déduite du produit proportionnel versé à un ayant droit, résident belge, Actionnaire de Cofinimmo.

La taxe est en principe retenue par l'intermédiaire professionnel belge. Dans le cas d'un intermédiaire professionnel établi à l'étranger, la taxe sera en principe due par l'investisseur belge, à moins que celui-ci ne puisse prouver que la taxe a déjà été acquittée. Les intermédiaires professionnels établis à l'étranger peuvent, sous certaines conditions et formalités, désigner un représentant responsable établi en Belgique pour acquitter cette taxe sur les transactions effectuées par l'intermédiaire professionnel. Si un tel représentant paie la taxe sur les opérations boursières, l'investisseur belge n'est plus redevable de cette taxe.

Cette taxe n'est pas due par :

- les intermédiaires professionnels, tels que visés aux articles 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, agissant pour leur propre compte ;
- les entreprises d'assurance visées à l'article 6 de la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance, agissant pour leur propre compte ;
- les institutions de retraite visées à l'article 2, 1°, de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle, agissant pour leur propre compte ;
- les organismes de placement collectif agissant pour leur propre compte ;
- une société immobilière réglementée, agissant pour son propre compte ; et
- les non-résidents agissant pour leur propre compte.

8.3 Conséquences fiscales belges de la détention et de la cession d' Actions Nouvelles

8.3.1 Dividendes sur les Actions Nouvelles

8.3.1.1 Généralités

Aux fins de l'impôt belge sur le revenu, le montant brut de tous les avantages versés ou attribués en rapport avec les Actions Nouvelles est généralement considéré comme une distribution de dividendes. À titre exceptionnel, le remboursement du capital conformément au CSA n'est pas considéré comme une distribution de dividendes dans la mesure où ce remboursement est imputé sur le capital fiscal et les montants assimilés. Il convient de noter que depuis 2018, les réductions de capital sont imputées proportionnellement, à des fins fiscales, sur le capital fiscal, les réserves taxées (incorporées ou non au capital) et les réserves exonérées incorporées au capital. L'imputation sur les réserves est considérée comme un dividende soumis au précompte mobilier.

Les dividendes distribués par une société belge sont en principe soumis au précompte mobilier belge de 30 %. Toutefois, une réduction ou une exonération peut s'appliquer en vertu des dispositions nationales ou des conventions applicables visant à éviter la double imposition. Un précompte mobilier réduit de 15 % s'applique toutefois aux dividendes distribués par une SIRP qui investit directement ou indirectement au moins 80 % de ses biens immobiliers dans ce qu'on appelle des « biens immobiliers de soins » (article 269, §1, 3° du Code belge des impôts sur les revenus de 1992). Les biens immobiliers de soins sont définis comme « des biens immobiliers situés dans un État membre de l'Espace Économique Européen et utilisés ou destinés exclusivement ou principalement à des logements adaptés aux soins résidentiels ou aux soins de santé ». Lorsque l'immeuble n'est pas utilisé ou destiné exclusivement à des fins de soins résidentiels ou de soins de santé, ou ne l'est que pendant une partie de la période imposable, seule la proportion du temps et de la superficie réellement consacrés aux soins résidentiels ou aux soins de santé est prise en compte pour déterminer le pourcentage de 80 %.

L'Offre d'Échange ne modifie en rien le taux applicable en matière de précompte mobilier pour les dividendes payables par Aedifica en 2026.

Avant la clôture d'une Offre d'Échange réussie, les Actionnaires existants d'Aedifica pouvaient, compte tenu du fait qu'Aedifica investit plus de 80 % de son portefeuille immobilier dans des « biens immobiliers de soins » « éligibles » (situés dans l'Espace économique européen), bénéficier de ce taux réduit de 15 %. Cela a été rendu possible grâce à l'application d'un régime de grandfathering (article 545 du Code belge des impôts sur les revenus de 1992), en vertu duquel les biens immobiliers de soins de santé situés au Royaume-Uni sont toujours considérés comme situés dans l'Espace

économique européen pour l'application du taux réduit de précompte mobilier susmentionné, à condition qu'Aedifica ait déjà détenu (directement ou indirectement) les actifs immobiliers concernés au 31 décembre 2020 et qu'elle les ait détenus sans interruption jusqu'au moment du versement du dividende concerné (le « **grandfathering** »). Ce grandfathering s'applique aux revenus payés ou attribués jusqu'au 31 décembre 2025.

Toutefois, compte tenu :

(i) la date d'expiration du Grandfathering mentionnée ci-dessus ;

(ii) le fait qu'une partie importante des biens immobiliers de soins de santé d'Aedifica est située au Royaume-Uni (environ 20 %) (dont une partie a également été acquise après le 1er janvier 2021 et n'est donc pas couverte par le Grandfathering) ; et

(iii) le fait qu'un pourcentage plus faible du portefeuille immobilier d'Aedifica ne remplit pas les conditions pour être qualifié d'« immeuble destiné aux soins de santé » au sens de l'article 269, §1, 3° précité du Code belge des impôts sur les revenus 1992 (par exemple, les crèches et les écoles) ;

et en supposant que le portefeuille immobilier d'Aedifica reste inchangé au 31 décembre 2025, il est prévu, comme indiqué précédemment par Aedifica, que le « ratio de soins de santé éligibles » d'Aedifica passerait sous le seuil de 80 % à compter du 1er janvier 2026, ce qui signifie que tous les dividendes attribués à partir de cette date devraient être soumis au taux normal du précompte mobilier de (actuellement) 30 %.

Si l'Offre d'Échange aboutit, cela n'aura pas pour conséquence, compte tenu de la composition du portefeuille de Cofinimmo qui ne remplit pas non plus cette condition, que plus de 80 % du portefeuille immobilier consolidé d'Aedifica et de Cofinimmo soit à nouveau détenu dans des « immeubles de soins » résidentiels européens « éligibles ».

8.3.1.2 Personnes physiques belges

(I) Gestion du patrimoine privé

Pour les personnes physiques belges qui acquièrent et détiennent les Actions Nouvelles à titre d'investissement privé, le précompte mobilier belge (au taux de 30 %) est entièrement libératoire de l'impôt sur le revenu dû. Elles peuvent toutefois choisir volontairement de déclarer les dividendes dans leur déclaration d'impôt belge. Dans ce cas, les dividendes seront normalement imposables au taux le plus bas entre (i) le taux progressif de l'impôt des personnes physiques applicable à l'ensemble des revenus déclarés du contribuable (les centimes additionnels ne s'appliquent pas) et (ii) le taux belge du précompte mobilier de 30 %. Dans tous les cas, la première tranche de 859 EUR (montant pour l'année d'imposition 2026) de dividendes (au sens de l'article 18, premier alinéa, 1° CIR 92) distribués sera exonérée d'impôt par année d'imposition et par contribuable.

(II) Investissement professionnel

Pour les personnes physiques belges qui acquièrent et détiennent les Actions Nouvelles dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle, le précompte mobilier belge n'a pas d'effet libératoire en matière d'impôt des personnes physiques. Dans ce cas, les dividendes perçus doivent toujours être déclarés et seront imposables au taux progressif de l'impôt sur le revenu applicable aux personnes physiques belges, majoré des centimes additionnels communaux. Si un précompte mobilier belge a été retenu à la source, ce précompte mobilier peut être imputé sur l'impôt des personnes physiques dû. Il est imputable et remboursable dans la mesure où il dépasse l'impôt sur

le revenu dû et où il remplit deux conditions :

(i) le contribuable doit détenir la pleine propriété des Actions Nouvelles à la date d'identification du bénéficiaire du dividende ; et

(ii) le versement du dividende ne doit pas entraîner une dépréciation ou une moins-value des Actions Nouvelles. Cette dernière condition ne s'applique pas si l'investisseur peut démontrer qu'il a détenu la pleine propriété des Actions Nouvelles pendant une période ininterrompue de douze mois avant le paiement ou l'attribution des dividendes.

8.3.1.3 Sociétés belges

Les dividendes versés à une société belge sont en principe exonérés de précompte mobilier si la société belge détient au moins 10 % du capital d'Aedifica et si la participation est détenue ou sera détenue pendant une période ininterrompue d'au moins un an. Si la société belge a détenu la participation minimale requise pendant moins d'un an au moment où les dividendes sont distribués ou attribués aux Actions Nouvelles, Aedifica retiendra un montant correspondant au précompte mobilier belge, mais ne le transférera pas à l'État belge, à condition que la société belge (i) prouve son éligibilité, (ii) la date à partir de laquelle elle détient cette participation minimale, et (iii) son engagement à conserver la participation minimale pendant une période ininterrompue d'au moins un an. S'il s'avère que la participation minimale a effectivement été détenue pendant une période ininterrompue d'au moins un an, le précompte mobilier retenu à titre provisoire peut alors être versé à l'actionnaire.

L'exonération du précompte mobilier belge ne s'applique pas si les autorités fiscales belges peuvent prouver que les dividendes sont liés à une opération ou à un ensemble d'opérations artificielles ayant pour objectif principal ou l'un des objectifs principaux d'obtenir l'exonération du précompte mobilier ou la déduction DBI.

Le précompte mobilier belge sur les dividendes, prélevé à la source peut en principe être imputé et remboursé dans la mesure où le précompte mobilier est supérieur à l'impôt sur le revenu dû, sous deux conditions :

(i) le contribuable doit détenir les Actions Nouvelles en pleine propriété à la date à laquelle les ayants droit au dividende sont identifiés ; et

(ii) le versement du dividende ne doit pas entraîner une dépréciation ou une moins-value sur les Actions Nouvelles.

Cette dernière condition ne s'applique pas si le contribuable peut démontrer :

(i) il a détenu les Actions Nouvelles en pleine propriété pendant une période ininterrompue de 12 mois avant le paiement ou l'attribution des dividendes ; ou

(ii) les Actions Nouvelles n'ont à aucun moment au cours de cette période appartenu en pleine propriété à un contribuable autre qu'une société soumise à l'impôt des sociétés belge ; ou une société non-résidente qui a investi les Actions Nouvelles de manière ininterrompue dans un établissement belge.

A partir de l'exercice d'imposition 2026, la compensation et le remboursement de principe du précompte mobilier retenu sur les dividendes attribués par une SIR (et d'autres types de sociétés d'investissement conformément à l'article 203, §1er, premier alinéa, 2° et 2°bis CIR 92), en ce qui concerne la partie du dividende reçu qui bénéficie de la déduction DBI (voir ci-dessous), n'est autorisé que dans la mesure où la société cessionnaire accorde à l'actionnaire, au cours de la période

imposable concernée, la rémunération minimale de gestion prévue à l'article 215, troisième alinéa, 4° CIR 92.

Si le bénéficiaire du dividende est une entité dont l'objet social consiste exclusivement ou principalement à gérer et à investir des fonds collectés dans le but de verser des pensions légales ou complémentaires, aucun décompte ne peut avoir lieu si cette entité n'a pas conservé la pleine propriété des Actions Nouvelles pendant une période ininterrompue d'au moins 60 jours. Cette règle ne s'applique pas aux dividendes dont le bénéficiaire a démontré qu'ils ne sont pas liés à un acte juridique ou à un ensemble d'actes juridiques artificiels et conçus dans le but principal ou l'un des buts principaux d'obtenir l'imputation du précompte mobilier sur ces dividendes.

Sous certaines conditions, les sociétés belges peuvent déduire 100% des dividendes bruts qu'elles ont reçus de leur revenu imposable dans le cadre de l'impôt sur les sociétés (cf. déduction DBI). Pour cela, il est nécessaire qu'au moment du paiement ou de l'attribution du dividende, (i) la société belge détienne des actions représentant au moins 10 % du capital de la société émettrice ou détient une participation d'une valeur d'acquisition d'au moins 2.500.000 EUR, où une telle participation de 2.500.000 EUR doit avoir le caractère d'une immobilisations financières si la société qui perçoit les revenus n'est pas une petite société (la condition de participation), (ii) les actions aient été ou soient détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue d'au moins un an (la période de détention), (les points (i) et (ii) sont collectivement appelés les « conditions quantitatives », voir ci-dessous), et (iii) les conditions relatives à l'imposition des revenus sous-jacents (la condition d'imposition, cf. article 203 CIR 92) soient remplies.

En principe, les dividendes versés ou attribués par Aedifica ne peuvent bénéficier de cette déduction dite « DBI » car, en tant que SIRP, elle bénéficie d'un régime fiscal dérogatoire (article 185bis CIR 92), de sorte que les dividendes ne remplissent pas la condition dite « condition fiscale » (article 203, §1, 2°bis CIR 92) telle qu'expliquée ci-dessus.

Les dividendes d'Aedifica peuvent néanmoins bénéficier de la déduction DBI dans la mesure où les dividendes versés par Aedifica proviennent de revenus immobiliers

(i) situés dans un autre État membre de l'Union européenne ou dans un État avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de double imposition, à condition que cette convention ou tout autre accord prévoie l'échange d'informations nécessaires à l'application des dispositions légales nationales des États contractants ; et

(ii) qui a été soumise à l'impôt des sociétés, à l'impôt des non-résidents ou à un impôt étranger similaire à ces impôts, et qui ne bénéficie pas d'un régime fiscal dérogeant au droit commun (article 203, §2,6e alinéa du CIR 92).

En outre, les dividendes sont également éligibles à la déduction DBI dans la mesure où ils proviennent de dividendes qui satisfont eux-mêmes à la condition dite d'imposition prévue à l'article 203, §1, 1e alinéa, 1° à 4° du CIR 92, ou de plus-values réalisées sur des actions bénéficiant de l'exonération prévue à l'article 192, §1 du CIR 92, et à condition que les statuts d'Aedifica prévoient une distribution annuelle d'au moins 80 % des revenus perçus, après déduction des rémunérations, commissions et frais (article 203, §2,2e alinéa du CIR 92). En vertu de l'article 203, §5 du CIR 92, ce seuil de 80 % est réputé atteint si la SIRP a distribué ses revenus nets conformément à l'article 13, §1 de l'AR SIR.

Pour l'application de la déduction DBI sur les dividendes distribués par une SIR telle qu'exposée au paragraphe précédent, les soi-disant « conditions quantitatives » de l'article 202, §2, 1er alinéa CIR 92, à savoir la condition de participation et la période de détention, ne s'appliquent pas (cf. article 202, §2, 3e alinéa, 3° CIR 92).

8.3.1.4 Organismes de financement des pensions

Les dividendes payés ou attribués à des organismes de financement des pensions (« OFP »), c'est-à-dire des fonds de pension belges constitués sous la forme d'un OFP au sens de l'article 8 de la loi du 27 octobre 2006, sont en principe soumis à un précompte mobilier au taux de 30 %. Sous réserve de certaines restrictions, le précompte mobilier belge prélevé à la source sur les dividendes peut en principe être imputé sur l'impôt des sociétés dû et est récupérable dans la mesure où le montant du précompte mobilier est supérieur à l'impôt des sociétés dû.

Les dividendes perçus ne sont pas inclus dans la base imposable des OFP et ne sont donc pas imposables.

8.3.1.5 Personnes morales belges

Pour les personnes morales belges, le précompte mobilier belge (au taux de 30 %) constitue en principe un impôt définitif qui acquitte la dette fiscale belge y afférente.

8.3.1.6 Personnes physiques, sociétés ou personnes morales non-résidentes

En principe, le précompte mobilier belge sur les dividendes sera le seul impôt sur les dividendes en Belgique pour les personnes physiques non-résidentes ou les sociétés non-résidentes qui ne détiennent pas les Actions Nouvelles dans le cadre d'une activité professionnelle exercée en Belgique via une base fixe en Belgique ou un établissement belge.

Les dividendes versés à des personnes physiques non-résidentes qui ne détiennent pas les Actions dans le cadre d'une activité professionnelle peuvent bénéficier de l'exonération fiscale pour les dividendes ordinaires jusqu'à concurrence de 859 EUR (pour l'année d'imposition 2026) par an et par contribuable. Par conséquent, les personnes physiques non-résidentes peuvent demander dans leur déclaration d'impôt belge la compensation et le remboursement éventuel du précompte mobilier belge prélevé sur le montant exonéré si un précompte mobilier belge a été prélevé sur les dividendes distribués ou attribués aux actions. Si aucune déclaration d'impôt belge ne doit être introduite par la personne physique non-résidente, le remboursement du précompte mobilier belge prélevé peut en principe être demandé en introduisant une demande spécifique auprès des autorités fiscales belges.

Conformément à l'article 106, §7 de l'arrêté royal du 27 août 1993 portant exécution du Code des impôts sur les revenus 1992 (l'« **AR CIR 92** »), une partie des dividendes distribués par Aedifica aux actionnaires non-résidents peut, sous certaines conditions, être exonérée du précompte mobilier. Cette exonération ne s'applique pas à la partie des dividendes distribués provenant de biens immobiliers belges et aux dividendes qu'Aedifica a elle-même reçus d'une société nationale, sauf si cette dernière est elle-même une SIR (ou une autre société visée à l'article 106, §7, alinéa 1er de l'AR CIR 92) et que les dividendes qu'elle distribue à Aedifica ne proviennent pas de dividendes qu'elle a reçus d'une société belge ou de revenus provenant de biens immobiliers belges.

Veuillez noter que l'exonération du précompte mobilier susmentionnée ne s'appliquera pas aux dividendes liés à un acte juridique ou à un ensemble d'actes juridiques pour lesquels l'administration fiscale belge, compte tenu de tous les faits et circonstances pertinents, a prouvé, sauf preuve contraire, que cet arrangement ou cette série d'arrangements n'est pas authentique (non authentique/artificielle) et a été mise en place dans le but principal ou l'un des buts principaux d'obtenir l'exonération du précompte mobilier susmentionnée. Une opération ou une série d'opérations est considérée comme non authentique dans la mesure où elle n'a pas été mise en place pour des raisons commerciales valables reflétant la réalité économique. Le fait qu'un bénéficiaire de dividendes

dont l'objet social consiste exclusivement ou principalement à gérer et à investir des fonds collectés dans le but de verser des pensions légales ou complémentaires n'a pas conservé la pleine propriété des titres dont proviennent les dividendes pendant une période ininterrompue d'au moins 60 jours, constitue une présomption réfragable que l'acte juridique ou l'ensemble des actes juridiques auxquels les dividendes sont liés est artificiel.

Le taux belge du précompte mobilier sur les dividendes peut être réduit en vertu des dispositions applicables des conventions visant à éviter la double imposition. Les actionnaires doivent donc consulter leurs propres conseillers fiscaux afin de déterminer s'ils peuvent bénéficier d'une réduction du précompte mobilier lors du paiement ou de l'attribution de dividendes et de comprendre les exigences procédurales pour demander un remboursement ou bénéficier d'une réduction du précompte mobilier lors du paiement ou de l'attribution de dividendes.

8.3.2 Plus-values et moins-values sur les Actions Nouvelles

8.3.2.1 Personnes physiques belges

(I) Gestion de patrimoine privé

Les plus-values réalisées lors de la cession d'Actions Nouvelles par une personne physique belge qui détient les Actions Nouvelles à titre d'investissement privé ne sont en principe pas soumises à l'impôt des personnes physiques belge.

Notez toutefois que le gouvernement fédéral belge a l'intention d'introduire, en principe à partir du 1er janvier 2026, une taxe de 10% sur les plus-values sur - entre autres - les actions. Une exemption de pied de 10.000 EUR serait d'application, qui pourrait être portée à un maximum de 15.000 EUR sous certaines conditions. Toutefois, la partie "historique" de la plus-value - déterminée comme la valeur de l'action accumulée jusqu'au 31 décembre 2025 inclus, reflétée dans le dernier cours de clôture de l'année 2025 - ne ferait pas partie de la base imposable et ne serait donc pas taxée (à condition que la plus-value soit réalisée dans le cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé), toutefois, si les actions concernées ont été achetées avant le 1er janvier 2026 et si la valeur d'achat des actions concernées était supérieure au dernier prix de clôture de l'année 2025, ce montant plus élevé peut être pris en compte à condition que le transfert ait lieu jusqu'au 31 décembre 2030 inclus. L'impôt serait perçu par l'institution financière intervenante par voie de retenue à la source, à moins que le contribuable concerné n'ait expressément choisi de ne pas s'y soustraire (soi-disant « opt-out »).

Les moins-values sur ces Actions Nouvelles ne sont pas déductibles fiscalement (étant entendu que dans le cadre de la nouvelle taxe sur les plus-values, les plus-values et les moins-values réalisées sur une même catégorie d'actifs financiers et au cours d'une même période imposable pourraient être compensées).

Les personnes physiques belges seront toutefois soumises à un impôt sur le revenu de 33 % (majoré des centimes additionnels communaux) si la transaction ou l'opération ne relève pas de la gestion normale de leur patrimoine privé. Les moins-values sur de telles transactions ne sont pas fiscalement déductibles.

Les plus-values réalisées lors du transfert par des personnes physiques belges d'une participation importante (ou d'une partie de celle-ci) dans une société belge (c'est-à-dire une participation détenue par la personne physique belge seule ou avec son conjoint ou avec certains parents représentant plus de 25% du capital à un moment quelconque au cours des cinq dernières années) à une personne morale dont l'établissement principal ou le siège de direction ou d'administration n'est

pas situé dans un État membre de l'Espace économique européen peuvent, dans certaines circonstances, également être soumises à l'impôt sur le revenu en Belgique à un taux de 16,5% (majoré des centimes additionnels communaux). Les modalités concrètes de cet impôt sur la plus-value seront en principe modifiées dans le cadre de l'introduction d'un impôt plus général sur la plus-value des instruments financiers à compter du 1er janvier 2026. Les moins-values résultant de telles transactions ne sont pas fiscalement déductibles.

(II) Investissement professionnel

Pour les personnes physiques belges qui détiennent des Actions Nouvelles dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle, les plus-values réalisées lors de la cession d'Actions Nouvelles sont imposables aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques, à savoir entre 25 % et 50 % (majorés des centimes additionnels communaux), sauf pour (i) les Actions Nouvelles détenues pendant plus de cinq ans, qui peuvent être imposées à un taux distinct de 16,5 % (majoré des centimes additionnels communaux), ou (ii) les plus-values sur les Actions Nouvelles réalisées à la suite de la cessation d'une activité professionnelle, qui peuvent être imposées à un taux distinct de 10 % ou 16,5 % (selon les circonstances réelles). Les moins-values sur les Actions Nouvelles réalisées par des personnes physiques belges qui détiennent les Actions Nouvelles à titre professionnel sont en principe fiscalement déductibles.

8.3.2.2 Sociétés belges

Les sociétés belges bénéficient d'une exonération pour les plus-values réalisées sur les Actions Nouvelles si et dans la mesure où les conditions requises pour la déduction DBI sont remplies.

Comme expliqué dans la section 8.3.1.3 du présent Prospectus, un régime dérogatoire de déduction DBI s'applique à Aedifica (et à ses dividendes) en tant que société immobilière réglementée. Par conséquent, les plus-values sur les actions Aedifica réalisées par des sociétés belges ne bénéficieront généralement pas (ou seulement partiellement) de l'exonération des plus-values et seront imposables en tout ou en partie au taux standard de l'impôt sur les sociétés belge de 25 %, à moins que le taux réduit de 20 % ne s'applique (sur la première tranche de 100.000 EUR de revenus imposables et sur la seconde à condition que la société belge actionnaire soit considérée comme une petite société au sens de l'article 1:24 CSA).

À cet égard, il convient de rappeler qu'un projet de loi a récemment été approuvé, qui prévoit notamment de soumettre les plus-values en principe exonérées que les sociétés réalisent sur certaines sociétés immobilières (telles que les SIR) à un impôt distinct de 5%.

En principe, les moins-values résultant de telles transactions ne sont pas fiscalement déductibles.

Les actions détenues dans les portefeuilles de négociation des établissements de crédit belges éligibles, des entreprises d'investissement et des sociétés de gestion d'organismes de placement collectif sont soumises à un régime fiscal belge dérogatoire en matière d'impôt sur les sociétés. Les plus-values sur ces actions sont imposables au taux standard de l'impôt belge sur les sociétés (c'est-à-dire 25 %, sauf si le taux réduit de 20 % de l'impôt sur les sociétés s'applique), et les moins-values sur ces actions sont fiscalement déductibles. Les transferts internes vers et depuis le portefeuille de négociation sont assimilés à une cession.

8.3.2.3 Organismes de financement des pensions

Les plus-values sur actions réalisées par les OFP au sens de l'article 8 de la loi du 27 octobre 2006

sont, en principe, exonérées de l'impôt belge sur les sociétés et les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles.

8.3.2.4 Personnes morales belges

Les plus-values réalisées sur les Actions Nouvelles par des personnes morales belges sont en principe exonérées d'impôt et les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles (étant toutefois entendu que l'impôt sur les plus-values discuté au point 8.3.2.1 s'appliquerait également *mutatis mutandis* aux personnes morales soumises à l'impôt belge sur les personnes morales).

Les plus-values réalisées lors de la cession (d'une partie) d'une participation importante dans une société belge (c'est-à-dire une participation représentant plus de 25 % du capital à un moment quelconque au cours des cinq dernières années) à une personne morale dont l'établissement principal ou le siège de direction ou d'administration n'est pas situé dans un État membre de l'Espace Economique Européen peuvent toutefois, dans certaines circonstances, être soumises à l'impôt sur le revenu en Belgique à un taux de 16,5 %. Les modalités concrètes de cet impôt sur la plus-value seront en principe adaptées dans le cadre de l'introduction d'un impôt plus général sur la plus-value des instruments financiers à compter du 1er janvier 2026.

8.3.2.5 Personnes physiques, sociétés et personnes morales non-résidentes

Les personnes physiques non-résidentes ne sont en principe pas imposables en Belgique sur les plus-values réalisées lors de la cession de Actions Nouvelles, à condition que (i) les Actions Nouvelles ne soient pas détenues dans le cadre d'une activité professionnelle par le biais d'une base fixe ou d'un établissement stable dont elles disposent en Belgique, (ii) la plus-value est réalisée dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé, et (iii) il ne s'agit pas d'une participation représentant plus de 25 % du capital à un moment quelconque au cours des cinq dernières années. Les plus-values réalisées par une personne physique non-résidente sur la cession de Actions Nouvelles détenues dans le cadre d'une activité professionnelle par l'intermédiaire d'une base fixe dont elle dispose en Belgique doivent être incluses dans la déclaration où elles sont imposées au taux normal applicable aux personnes physiques non-résidentes. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles en Belgique.

Les sociétés ou personnes morales non-résidentes ne sont en principe pas imposables en Belgique sur les plus-values réalisées sur les Actions Nouvelles, à condition qu'elles ne soient pas détenues via une base fixe ou un établissement stable en Belgique. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles en Belgique.

Même si les personnes physiques, sociétés ou personnes morales non-résidentes étaient imposables en Belgique sur la base de ce qui précède conformément au CIR 92, la Belgique pourrait ne pas avoir le pouvoir de prélever des impôts. En effet, la Belgique a conclu des conventions de double imposition avec de nombreux pays, en vertu desquelles elle pourrait ne pas être compétente pour prélever des impôts sur la plus-value réalisée sur les Actions Nouvelles par un actionnaire résidant dans l'État avec lequel la convention a été conclue. Dans ce cas, ces personnes physiques, sociétés ou personnes morales non-résidentes peuvent être tenues de déposer une déclaration d'impôt belge. Elles doivent consulter leur propre conseiller fiscal à ce sujet.

8.3.3 Taxe sur les opérations boursières

Aucune taxe sur les opérations boursières n'est due à la suite de l'émission des Actions Nouvelles (transaction sur le marché primaire).

L'achat, la vente, l'acquisition ou le transfert d'Actions Nouvelles existantes en Belgique (sur le marché secondaire) par l'intermédiaire d'un intermédiaire professionnel est soumis à une taxe sur les opérations boursières de 0,12 % du prix d'achat, avec un plafond de 1.300 EUR par transaction et par partie. Une taxe distincte est due par chaque partie à la transaction, toutes deux perçues par l'intermédiaire professionnel.

Les opérations sont également réputées avoir été conclues ou exécutées en Belgique lorsque l'ordre est donné directement ou indirectement à un intermédiaire établi à l'étranger, soit par une personne physique ayant sa résidence habituelle en Belgique, soit par une personne morale pour le compte d'un siège ou d'un établissement en Belgique. Dans ce cas, la taxe sera en principe due par l'investisseur belge, à moins que celui-ci ne puisse prouver que la taxe a déjà été acquittée. Les intermédiaires professionnels établis à l'étranger peuvent, sous réserve du respect de certaines conditions et formalités, désigner un représentant responsable établi en Belgique pour acquitter cette taxe sur les transactions effectuées par l'intermédiaire professionnel. Si un tel représentant paie la taxe sur les opérations boursières, l'investisseur belge n'est plus redevable de cette taxe.

Cette taxe n'est pas due par :

- les intermédiaires professionnels, tels que visés aux articles 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, agissant pour leur propre compte ;
- les entreprises d'assurance visées à l'article 6 de la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance, agissant pour leur propre compte ;
- les institutions de retraite visées à l'article 2, 1°, de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle, agissant pour leur propre compte ;
- les organismes de placement collectif agissant pour leur propre compte ;
- une société immobilière réglementée, agissant pour son propre compte ; et
- les non-résidents agissant pour leur propre compte.

8.3.4 Taxe annuelle sur les comptes-titres

La taxe annuelle sur les comptes-titres de 0,15% actuellement est due lorsque la valeur moyenne des instruments financiers imposables (dont, entre autres, des instruments financiers tels que des actions) sur un compte-titres dépasse 1.000.000 EUR au cours d'une période de référence de douze mois consécutifs qui commence (en principe) le 1er octobre et se termine le 30 septembre de l'année suivante. Le seuil est déterminé sur la base de la valeur moyenne des actifs détenus sur le compte-titres à quatre dates de référence au cours de la période de référence (31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre). Le montant de la taxe due est limité à 10 % de la différence entre la valeur moyenne mentionnée des instruments financiers imposables et le seuil de 1.000.000 EUR. A noter que l'accord budgétaire 2025-2029 du gouvernement fédéral belge prévoit un doublement du taux de la taxe, qui passerait à 0,3%. Ce doublement s'appliquerait à partir de 2026.

La taxe annuelle sur les comptes-titres s'applique aux comptes-titres détenus tant en Belgique qu'à l'étranger lorsque le titulaire du compte est un résident belge. La taxe s'applique tant aux personnes physiques belges qu'aux sociétés belges et aux personnes morales belges. En outre, la taxe annuelle sur les comptes-titres s'applique aux comptes-titres détenus par des personnes physiques non-résidentes, des sociétés non-résidentes et des personnes morales non-résidentes lorsque le compte-titres est détenu en Belgique. Les comptes-titres qui font partie du patrimoine d'exploitation d'un établissement belge d'un non-résident (cf. article 229 CIR 92) détenus auprès d'un intermédiaire, quel que soit le lieu de constitution ou d'établissement de l'intermédiaire, seront également soumis à la taxe annuelle sur les comptes-titres.

Un intermédiaire est défini comme suit : (i) la Banque nationale de Belgique, la Banque centrale européenne et les banques centrales étrangères exerçant des fonctions similaires, (ii) un dépositaire central de titres visé à l'article 198/1, § 6, 12° du CIR 92, (iii) un établissement de crédit ou une société de bourse visé à l'article 1, § 3, de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, et (iv) les entreprises d'investissement visées à l'article 3, § 1, de la loi du 25 octobre 2016 relative à l'accès à l'activité de prestation de services d'investissement et au statut et au contrôle des sociétés de gestion de portefeuille et de conseil en investissement, qui sont autorisées en vertu du droit national à détenir des instruments financiers pour le compte de clients. Un intermédiaire belge est un intermédiaire constitué selon le droit belge ainsi qu'un intermédiaire établi en Belgique. En principe, l'intermédiaire belge procède à la retenue, à la déclaration et au paiement de la taxe. Dans tous les autres cas, c'est le titulaire lui-même qui procède à la déclaration et au paiement de la taxe, à moins qu'il ne puisse prouver que la taxe a déjà été déclarée et payée par un intermédiaire constitué ou établi en Belgique ou ailleurs. Si un compte-titres est détenu par plusieurs titulaires, chaque titulaire peut introduire la déclaration pour tous les titulaires et chaque titulaire est solidairement tenu du paiement de la taxe. Les intermédiaires non établis ou constitués en Belgique peuvent, lorsqu'ils gèrent un compte soumis à la taxe, faire reconnaître par ou pour le compte du ministre des Finances un représentant responsable établi en Belgique. Ce représentant s'engage solidairement envers l'État belge à déclarer et à payer la taxe, ainsi qu'à exécuter toutes les obligations auxquelles l'intermédiaire est tenu en ce qui concerne la taxe annuelle sur les comptes-titres, y compris le respect de certaines obligations de déclaration.

Il existe un certain nombre d'exonérations de la taxe, notamment pour les comptes-titres détenus exclusivement pour leur propre compte par certaines entreprises financières spécifiquement énumérées.

Il est recommandé aux actionnaires de consulter leur propre conseiller fiscal quant aux conséquences spécifiques de cette taxe sur leur situation fiscale.

9 LISTE DES ANNEXES AU PROSPECTUS

Annexe 1 Rapport de contrôle du commissaire d'Aedifica

Annexe 1A	Formulaire d'Acceptation des Actions Dématérialisées
Annexe 1B	Formulaire d'Acceptation pour les Actions Nominatives
Annexe 2	Mémoire en réponse
Annexe 3	Organigramme d'Aedifica

Annexe 1A – Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées

THE OFFER IS NOT BEING MADE IN OR INTO, AND IS NOT CAPABLE OF ACCEPTANCE IN OR FROM AUSTRALIA, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NEW ZEALAND, SWITZERLAND (SUBJECT TO CERTAIN EXCEPTIONS), SOUTH-AFRICA, OR ANY OTHER JURISDICTION WHERE TO DO SO WOULD CONSTITUTE A VIOLATION OF THE LAWS OF SUCH JURISDICTION. ANY ACCEPTANCE FORMS SUBMITTED IN VIOLATION OF THESE RESTRICTIONS WILL NOT BE ACCEPTED. THERE WILL BE NO PUBLIC OFFERING OF SECURITIES IN THE UNITED STATES.

L'OFFRE N'EST PAS FAITE DANS OU VERS, ET NE PEUT ÊTRE ACCEPTÉE EN OU À PARTIR DE L'AUSTRALIE, DU CANADA, DE HONG KONG, JAPON, NOUVELLE-ZÉLANDE, SUISSE (SOUS RÉSERVE DE CERTAINES EXCEPTIONS), AFRIQUE DU SUD OU TOUTE AUTRE JURIDICTION OÙ CELA CONSTITUERAIT UNE VIOLATION DE LA LÉGISLATION DE CETTE JURIDICTION. LES FORMULAIRES D'ACCEPTATION SOUMIS EN VIOLATION DE CES RESTRICTIONS NE SERONT PAS ACCEPTÉS. IL N'Y AURA PAS D'OFFRE PUBLIQUE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS.

Formulaire d'Acceptation pour les détenteurs d'actions dématérialisées

à soumettre (i) si vous détenez vos Actions Cofinimmo dématérialisées sur un compte-titres auprès de BNP Paribas Fortis ou ABN AMRO Bank (qui agissent en tant qu'Institution de Guichet dans le cadre de l'Offre d'Échange), gratuitement, auprès de l'Institution de Guichet où vous détenez ces Actions Cofinimmo, ou (ii) si vous détenez vos Actions Cofinimmo dématérialisées sur un compte-titres auprès d'un intermédiaire financier autre qu'une Institution de Guichet, auprès de cet intermédiaire financier où vous détenez ces Actions Cofinimmo, sauf si un processus numérique peut être utilisé auprès de cet autre intermédiaire financier auprès duquel vous détenez vos Actions Cofinimmo dématérialisées. Les acceptations doivent être reçues au plus tard à 16h00 (CET) le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale (c'est-à-dire 2 mars 2026) ou, le cas échéant, de la Période d'Acceptation suivante, ou à toute date ultérieure annoncée en cas de prolongation, ou à toute date antérieure fixée par l'intermédiaire financier (qui n'est pas l'Institution de Guichet).

FORMULAIRE D'ACCEPTATION POUR LA PÉRIODE D'ACCEPTATION INITIALE OU, LE CAS ÉCHÉANT, LA OU LES PÉRIODES D'ACCEPTATION SUIVANTES POUR :

L'OFFRE PUBLIQUE D'ÉCHANGE VOLONTAIRE ET CONDITIONNELLE, SUIVIE LE CAS ÉCHÉANT D'UNE OFFRE DE REPRISE, PAR AEDIFICA SA SUR TOUTES LES ACTIONS ÉMISES PAR COFINIMMO SA

À SOUMETTRE AU PLUS TARD LE 2 MARS 2026, AVANT 16H00 (CET)

Ce Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées doit être établi en deux exemplaires : un exemplaire vous est destiné (l'Actionnaire Cofinimmo) et un exemplaire est destiné (a) si vous détenez les Actions Dématérialisées auprès de (l'une des) Institution(s)s de Guichet, à l'Institution de Guichet où vous détenez ces Actions Cofinimmo ou (b) si vous détenez les Actions Dématérialisées auprès d'une institution financière autre que (l'une des) Institutions de Guichet, à l'institution financière où vous détenez ces Actions Cofinimmo.

Je soussigné,

Personne morale :

Nom et forme juridique :	

Numéro d'entreprise :	
Adresse du siège :	
Représentée valablement par :	1. (nom, prénom et qualité) 2. (nom, prénom et qualité)

Personne physique

Nom et prénom :	
Domicilié(e) à :	
Numéro de registre national :	

Uniquement pour les personnes ayant une adresse enregistrée aux États-Unis, qui se trouvent aux États-Unis et/ou qui sont résidentes et/ou domiciliées aux États-Unis :

Relevez-vous de la définition d'« acheteur institutionnel qualifié » (*qualified institutional buyer*) au sens de la règle 144A du US Securities Act et avez-vous fourni une US Investor Letter (US Investor Letter) à Aedifica ?	[Oui, je relève de la catégorie « US QIB » et j'ai fourni une US Investor Letter à Aedifica] / [Non, je relève de la catégorie « US Non-QIB »] (biffer la mention inutile)

Uniquement pour les personnes ayant une adresse enregistrée en Suisse, qui se trouvent en Suisse et/ou qui sont résidentes et/ou domiciliées en Suisse :

Relevez-vous de la définition de « client professionnel » au sens de l'article 4 de la loi fédérale sur les services financiers (*Finanzdienstleistungsgesetz*) du 15 juin 2018, telle que modifiée (« **FinSA** ») ?	[Oui, je relève de la catégorie « client professionnel » au sens de la FinSA] / [Non, je ne relève pas de la catégorie « client professionnel » au sens de la FinSA] (biffer la mention inutile) Si la réponse est « Non », vous ne pouvez pas participer à l'Offre d'Échange.

déclare, après avoir lu le prospectus (le « **Prospectus** ») publié par Aedifica SA (« **Aedifica** » ou l'« **Offrant** ») dans le cadre de son offre publique d'échange volontaire et conditionnelle sur toutes les actions émises par Cofinimmo SA (« **Cofinimmo** » ou la « **Société cible** ») (l'« **Offre d'Échange** »), que :

I. je suis résident et je me trouve dans l'EEE, en Suisse, au Royaume-Uni ou aux États-Unis ;

II. j'accepte les conditions et modalités de l'Offre d'Échange telles que décrites dans le Prospectus, y compris (mais sans s'y limiter) :

(i) pour chaque Action Cofinimmo apportée à l'Offre d'Échange, Aedifica offre 1,185 nouvelle action ordinaire Aedifica, qui participera au résultat d'Aedifica à partir du 1er janvier 2025 et sera émise avec le coupon n° 36[166] et suivants (les « Actions Nouvelles ») (le « **Rapport d'Échange** ») ;

(ii) Si je suis un US QIB, toutes les Actions Nouvelles auxquelles j'ai droit en contrepartie de l'apport de mes actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange ne sont pas enregistrées et ne seront pas enregistrées en vertu de l'US Securities Act et me seront livrées sur la base d'une exemption ou dans le cadre d'une transaction non soumise aux exigences d'enregistrement de l'US Securities Act et seront donc soumises à certaines restrictions de transfert telles que décrites dans l'US Investor Letter ;

(iii) Si je suis un US Non-QIB, je n'ai pas le droit de recevoir les Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles en contrepartie de l'apport de mes actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange, mais je recevrai à la place le produit en espèces (après déduction des frais, commissions et charges applicables) de la vente des Actions Nouvelles auxquelles j'aurais autrement eu droit conformément à un BNP Dribbling Out ou à un Vendor Placement (tel que décrit ci-dessous) ;

(iv) toutes les Fractions d'Actions Nouvelles qui auraient dû m'être livrées en tant qu'Actionnaire Cofinimmo seront, dans la mesure du possible, regroupées en Actions Nouvelles entières et seront proposées :

a. Par Aedifica, moyennant :

i. une vente via le carnet d'ordres centralisé d' Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam pendant (un ou plusieurs) jour(s) où la bourse est ouverte (et en une ou plusieurs fois) via BNP Paribas Fortis (ou une société liée à BNP Paribas Fortis) (suivant un contrat conclu avec eux) en ce qui concerne (x) des Fractions d'Actions Nou-

[166] Le coupon n° 35 représentait l'intégralité du droit au dividende pour l'exercice 2024, soit un montant brut de 3,90 EUR, et a été, conformément à la décision de l'assemblée générale annuelle des actionnaires d'Aedifica du 13 mai 2025, détaché le 15 mai 2025 des Actions Existantes et rendu payable à partir du 20 mai 2025.

velles auxquelles un Actionnaire Cofinimmo a droit en échange des Actions Cofinimmo qu'il apporte via BNP Paribas Fortis (en tant qu'intermédiaire financier), et/ou (y) les Fractions restantes d'Actions Nouvelles qui ne peuvent pas être livrées par BNP Paribas Fortis aux Intermédiaires Financiers en vue d'un « FT Dribbling Out » (les deux termes tels que définis au point b. ci-dessous) parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière (un « **BNP Dribbling Out** ») ; ou bien

ii. autre option, si le volume des Actions Nouvelles – ajouté à celles auxquelles les US Non-QIB ont droit - s'avérait trop important pour un Dribbling Out accéléré via BNP Paribas Fortis ou une société liée à BNP Paribas Fortis (en vertu d'un accord conclu avec eux) ; dans le cadre d'opérations de placement privé en dehors des États-Unis « opérations offshore » telles que définies dans, et sur la base du, *Regulation S* de l'US Securities Act, au moyen d'un processus de vente centralisé sous la forme d'un placement privé accéléré auprès d'investisseurs institutionnels belges et internationaux ***(« Vendor Placement »)***

qui aura lieu aussi rapidement que raisonnablement possible à la Date de Paiement ou après celle-ci pour chaque Période d'Acceptation de l'Offre d'Échange, et à la suite de quoi je recevrai une part proportionnelle du produit en espèces de ces ventes, après déduction des frais, commissions et charges de toute nature, engagés par Aedifica dans le cadre du BNP Dribbling Out ou du Vendor Placement et qui ne sont pas pris en charge par Aedifica et restent donc à la charge des Actionnaire Cofinimmo concernés (étant entendu que la taxe sur les opérations boursières due par les résidents belges sera bien prise en charge par Aedifica) (le « **Produit BNP** »).

b. une vente via le carnet d'ordres central d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam pendant (un ou plusieurs) jour(s) où la bourse est ouverte (et en une ou plusieurs fois) par l'intermédiaire financier concerné (autre que BNP Paribas Fortis) par lequel l'Actionnaire Cofinimmo apporte les Actions Cofinimmo dématérialisées dans l'Offre d'Échange, et pour lesquelles il a droit à des Fractions d'Actions Nouvelles (un « **Intermédiaire Financier** »), (un « **FT Dribbling Out** », et conjointement avec un BNP Dribbling Out, un « **Dribbling Out** »), qui aura lieu chaque fois aussi rapidement que raisonnablement possible à la Date de Paiement ou après celle-ci pour chaque Période d'Acceptation de l'Offre d'Échange, et dont il résultera que je recevrai ma part du produit conformément à l'arrangement habituel (y compris en ce qui concerne les éventuels frais) que j'ai avec l'Intermédiaire Financier concerné, après imputation de la taxe sur les opérations de bourse à Aedifica, laquelle sera prise en charge par Aedifica (le « **Produit FT** », et conjointement avec le Produit BNP, le « **Produit** »).

(v) en cas de Dribbling Out :

a. si j'apporte mes Actions Cofinimmo auprès d'un Intermédiaire Financier (autre que BNP Paribas Fortis) et que j'ai droit à des Fractions d'Actions Nouvelles en échange de l'apport de mes Actions Cofinimmo, ces Fractions d'Actions Nouvelles seront vendues par le biais d'un FT Dribbling Out et le Produit FT de cette vente me sera attribué conformément à mon accord habituel avec cet Intermédiaire Financier. Les modalités de cet FT Dribbling Out seront déterminées par les Intermédiaires Financiers concernés. Je reconnais que, selon les modalités du FT Dribbling Out, le produit FT peut être supérieur ou inférieur au produit BNP dans le cadre du BNP Dribbling Out. Je reconnais que BNP Paribas Fortis assurera la vente des Fractions d'Actions Nouvelles qui ne peuvent être livrées à l'Intermédiaire Financier en vue d'un FT Dribbling Out parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nou-

velle entière, et que le Produit BNP agrégé en résultant sera transféré à l'Intermédiaire Financier concerné, lequel sera responsable du paiement ultérieur à mon profit pour la part à laquelle j'ai droit.

b. si j'apporte mes Actions Cofinimmo auprès de BNP Paribas Fortis en tant qu'Intermédiaire Financier et que j'ai droit à des Fractions d'Actions Nouvelles en échange de l'apport de mes Actions Cofinimmo, ou si je suis un US Non-QIB et que j'ai droit à des Actions Nouvelles ou à des Fractions d'Actions Nouvelles, celles-ci seront vendues par Aedifica au moyen d'un BNP Dribbling Out ou d'un Vendor Placement, qui sera effectué par BNP Paribas Fortis ou une société liée à BNP Paribas Fortis (en vertu d'un accord conclu avec eux), dès que possible à compter de la Date de Paiement de la Période d'Acceptation concernée, et dont le Produit BNP me sera versé.

Je reconnais et j'accepte que le montant du Produit auquel j'ai droit sera arrondi à deux décimales inférieurs.

III. j'accepte par la présente de céder à Aedifica le nombre d'Actions Cofinimmo que je vais indiquer ci-dessous dans le présent Formulaire d'Acceptation pour des Actions Dématérialisées, et dont je détiens la pleine propriété - le cas échéant, conjointement avec tous les autres signataires du présent formulaire- conformément aux dispositions et conditions du Prospectus, au Prix de l'Offre composé d'un certain nombre d'Actions Nouvelles et/ou de Fractions d'Actions Nouvelles calculé sur la base du Rapport d'Échange. Dans la mesure où je ne suis pas habilité à recevoir la livraison de ces Actions Nouvelles, celles-ci seront vendues conformément à la procuration visée au paragraphe VII. ci-dessous, par le biais d'un Dribbling Out ou d'un Vendor Placement, et, le cas échéant, un règlement en espèces de ma part proportionnelle du Produit (c'est-à-dire sur la base du nombre d'Actions Nouvelles ou de Fractions d'Actions Nouvelles qui me reviennent et qui ont été vendues dans le cadre du Dribbling Out ou du Vendor Placement) me sera versé ;

IV. je transfère ces Actions Cofinimmo conformément à la procédure d'acceptation décrite dans le Prospectus ;

V. je reconnais que toutes les déclarations, garanties et engagements que je suis censé faire ou prendre en rapport avec le transfert de mes Actions Cofinimmo, conformément au Prospectus, sont inclus dans le présent Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées ;

VI. je n'ai pas reçu (i) le Prospectus, ni le Formulaire d'Acceptation ou tout autre document, information, communication ou invitation relative à l'Offre d'Échange alors que je me trouvais en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, Afrique du Sud ou toute autre juridiction en dehors de la Belgique où des exigences d'enregistrement, de qualification ou autres s'appliquent ou s'appliqueraient en rapport avec une offre d'achat ou de vente de titres, et (ii) je ne suis pas résident ou établi en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Afrique du Sud ou dans toute autre juridiction où l'introduction des Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange constituerait une violation des lois en vigueur, et je ne détiens pas les Actions Cofinimmo proposées pour le compte d'une personne qui est résidente ou établie en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Afrique du Sud ou dans toute autre juridiction où l'introduction des Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange constituerait une violation des lois applicables dans ce ressort ; et

VII. je donne par la présente une procuration expresse et irrévocable :

(i) en cas de Dribbling Out :

a. si j'apporte mes Actions Cofinimmo auprès d'un Intermédiaire Financier (autre que BNP Paribas Fortis) et que j'ai droit à des Fractions de Actions Nouvelles en échange de l'apport de mes Actions Cofinimmo ; j'autorise **cet Intermédiaire Financier** à vendre ces Fractions d'Actions Nouvelles par le biais d'un FT Dribbling Out, conformément à mon accord habituel avec cet Intermédiaire Financier. Le cas échéant, je donne par la présente une procuration expresse et irrévocable à ce ou ces Intermédiaires Financiers pour l'exécution du FT Dribbling Out ;

b. si :

i. *j'apporte mes Actions Cofinimmo via BNP Paribas Fortis en tant qu'intermédiaire financier, et* que j'ai droit à des Fractions d'Actions Nouvelles en échange de l'apport de mes Actions Cofinimmo ; et/ou

ii. je suis un US Non-QIB et que je ne peux pas recevoir des Actions Nouvelles ou à des Fractions d'Actions Nouvelles ; et/ou

iii. j'apporte mes Actions Cofinimmo via un Intermédiaire Financier (autre que BNP Paribas Fortis), mais que j'ai droit au Produit des Fractions restantes d'Actions Nouvelles qui ne peuvent être livrées par BNP Paribas Fortis à l'Intermédiaire Financier en vue d'un FT Dribbling Out parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle entière**,**

à Aedifica de vendre en mon nom et pour mon compte ces (Fractions d') Actions Nouvelles par le biais d'un BNP Dribbling Out (le cas échéant, regroupées avec des Fractions d' Actions Nouvelles qui auraient dû être livrées à d'autres Actionnaires Cofinimmo), et, le cas échéant, de mandater BNP Paribas Fortis ou une société liée à BNP Paribas Fortis (en vertu d'un accord conclu avec eux) ou, le cas échéant, une ou plusieurs autres banques pour organiser et réaliser les ventes dans le cadre du Dribbling Out en mon nom ;

(ii) Dans le cas d'un Vendor Placement ; **à Aedifica** de vendre en mon nom et pour mon compte ces (Fractions d') Actions Nouvelles par le biais d'un Vendor Placement (le cas échéant, regroupées avec des Fractions d'Actions Nouvelles qui auraient dû être livrées à d'autres Actionnaires de Cofinimmo), et, le cas échéant, de mandater BNP Paribas Fortis ou une société liée à BNP Paribas Fortis (en vertu d'un accord conclu avec eux) ou, le cas échéant, une ou plusieurs autres banques pour organiser et réaliser les ventes dans le cadre d'un Vendor Placement en mon nom.

Dans la mesure où cela est nécessaire, je déclare également dans ce cadre que toutes les Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles qui auraient dû m'être livrées sont libres de tout droit de gage, charge et autre servitude, et que ces Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles peuvent donc être vendues libres et non grevées.

Actions Cofinimmo		
Nombre	Forme	Instructions et procuration
…….	Actions dématérialisées	Ces Actions Cofinimmo sont disponibles sur mon compte-titres dont les coordonnées sont les suivantes : Nom de la banque : …….

		Numéro de compte-titres (IBAN) : …… Je donne par la présente instruction à l'intermédiaire financier auprès duquel je détiens ces Actions Cofinimmo dématérialisées de transférer immédiatement ces Actions Cofinimmo de mon compte-titres vers BNP Paribas Fortis (qui agit en tant qu' Institution de Guichet pour les souscriptions, dans le cadre de l'Offre d' Échange, d'Actions Nouvelles dématérialisées) au profit d'Aedifica.

Si vous détenez à la fois des Actions Nominatives Cofinimmo et des Actions Dématérialisées Cofinimmo, vous êtes expressément invité à remplir deux Formulaires d'Acceptation distincts :

(i) le Formulaire d'Acceptation pour les Actions Nominatives (repris en annexe 1B au Prospectus), pour les Actions Cofinimmo Nominatives que vous souhaitez introduire dans l'Offre d'Échange, qui doit être soumis de la manière suivante :

a. par e-mail à ABN AMRO Bank (en joignant une copie scannée de votre carte d'identité afin de vérifier votre identité) à l'adresse suivante : corporate.broking@nl.abnamro.com ; ou

b. à Aedifica (en joignant une copie scannée de votre carte d'identité afin de vérifier votre identité), à l'attention de M. Thomas Moerman, par courrier postal à l'adresse suivante : Rue Belliard 40, boîte 11, 1040 Bruxelles (Belgique) ou par e-mail à l'adresse suivante : shareholders@aedifica.eu ;

ET

(ii) ce Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées, pour les Actions Cofinimmo Dématérialisées qui sont apportées dans le cadre de l'Offre d'Échange et qui doit être soumis à :

a. si vous détenez vos Actions Cofinimmo Dématérialisées sur un compte-titres auprès de BNP Paribas Fortis ou ABN AMRO Bank (qui agissent en tant qu'Institution de Guichet dans le cadre de l'Offre d'Échange), gratuitement, auprès de l'Institution de Guichet où vous détenez ces Actions Cofinimmo ; ou

b. si vous détenez vos Actions Cofinimmo Dématérialisées sur un compte-titres auprès d'un intermédiaire financier autre qu'une Institution de Guichet, auprès de cet intermédiaire financier où vous détenez ces Actions Cofinimmo.

Je demande par la présente :

I. à la Date de Paiement mentionnée dans le Prospectus, la livraison de **la totalité des Actions Nouvelles**, en échange des Actions Cofinimmo que j'ai offertes, à l'exception (voir à ce sujet le point II ci-dessous) des Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles qui auraient dû m'être livrées, mais qui, pour les raisons décrites dans le Prospectus, ne peuvent m'être livrées (en raison de mon statut de US Non-QIB) ou si je n'ai droit qu'à une partie des Fractions de Actions Nouvelles (*indiquez ce qui convient*) :

☐ sous forme dématérialisée sur mon compte-titres avec les informations suivantes :

Nom de la banque	……
IBAN	……
BIC/SWIFT	……

☐ sous forme d'actions nominatives inscrites à mon nom dans le registre des actions d'Aedifica SA

II. si, en raison du nombre d'Actions Cofinimmo que j'ai offertes, **j'avais droit à des Fractions d'Actions Nouvelles ou, en tant que US Non-QIB, à des Actions Nouvelles ou à des Fractions d' Actions Nouvelles** ; dès que possible après la Date de Paiement concernée, et en tout cas dans les dix (10) jours ouvrables après la Date de Paiement pertinente de la Période d'Acceptation concernée, de créditer le Produit BNP *au prorata* sur mon compte bancaire avec les coordonnées suivantes, **sauf** si j'apporte mes Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange via un Intermédiaire Financier autre que BNP Paribas Fortis, auquel cas le paiement du Produit FT sera effectué conformément à mes accords habituels avec cet Intermédiaire Financier :

Nom de la banque	……
IBAN	……
BIC/SWIFT	……

Je prends connaissance, j'accepte et je confirme que :

I. pour être valable, le présent Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées doit être établi en deux exemplaires, dont un exemplaire m'est destiné et un exemplaire doit être remis, conformément à la procédure d'acceptation applicable telle que décrite à la section7.9.1 « *Procédure d'acceptation pour les Actionnaires de Cofinimmo* » du Prospectus:

   a. si je détiens mes Actions Cofinimmo dématérialisées sur un compte-titres auprès de BNP Paribas Fortis ou ABN AMRO Bank (qui agissent en tant qu'Institution de Guichet dans le cadre de l'Offre d'Échange) ; gratuitement, auprès de l'Institution de Guichet où je détiens ces Actions Cofinimmo ; ou

   b. si je détiens mes Actions Cofinimmo dématérialisées sur un compte-titres auprès d'un intermédiaire financier autre qu'une Institution de Guichet ; auprès de cet intermédiaire financier où je détiens ces Actions Cofinimmo.

et doit y parvenir au plus tard à 16h00 (CET) le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale (*c'est-à-dire* le 2 mars 2026) ou, le cas échéant, de la Période d'Acceptation suivante, ou à toute date ultérieure annoncée en cas de prolongation, ou à toute date antérieure fixée par l'intermédiaire financier (qui n'est pas l'Institution de Guichet) ;

II. je suis le propriétaire exclusif du nombre d'Actions Cofinimmo que j'ai indiqué dans le présent formulaire, le cas échéant conjointement avec tous les autres signataires du présent formulaire ; j'ai le pouvoir et la capacité d'accepter l'Offre d'Échange et toutes les autorisations, formalités ou procédures requises à cet effet ont été dûment obtenues, acceptées, exécutées et/ou menées à bien ; les Actions Cofinimmo que j'offre sont libres de toute charge, créance, sûreté ou intérêt ;

III. je peux toujours retirer mon acceptation pendant la Période d'Acceptation au cours de laquelle j'ai accepté l'Offre d'Échange. Pour retirer valablement une acceptation, celle-ci doit être notifiée par écrit directement à l'intermédiaire financier auprès duquel j'ai déposé mon Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées, en mentionnant le nombre d'Actions Cofinimmo pour lesquelles l'acceptation est retirée. Dans la mesure où je détiens également des Actions Cofinimmo nominatives, Aedifica m'informera de la procédure à suivre pour retirer mon acceptation pour les Actions Cofinimmo nominatives. Si je notifie mon retrait à un intermédiaire financier qui n'est pas une Institution de Guichet, il incombe à cet intermédiaire financier d'en informer BNP Paribas Fortis (qui agit en tant qu'Institution de Guichet pour les souscriptions, dans le cadre de l'Offre d'Échange, sur les Actions Nouvelles dématérialisées) en temps utile. Cette notification de l'intermédiaire financier à BNP Paribas Fortis doit avoir lieu au plus tard le dernier jour de la Période d'Acceptation concernée avant 16h00 (CET) ou, le cas échéant, à la date qui sera déterminée dans la notification et/ou le communiqué de presse concernés.

IV. (a) si les Actions Cofinimmo que j'offre au moyen du présent formulaire appartiennent à deux ou plusieurs personnes, toutes ces personnes doivent signer conjointement le Formulaire d'Acceptation pour des Actions Dématérialisées ;
(b) si les Actions Cofinimmo que j'offre au moyen du présent formulaire sont grevées d'un usufruit, l'usufruitier et le détenteur de la nue-propriété doivent signer conjointement le Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées ;
(c) si les Actions Cofinimmo que j'offre au moyen du présent formulaire sont données en gage, le créancier gagiste et le constituant du gage doivent signer conjointement le Formulaire d'Acceptation les Actions Dématérialisées, par lequel le constituant du gage confirme expressément la mainlevée irrévocable et inconditionnelle du droit de gage sur ces Actions Cofinimmo ;
(d) si les Actions Cofinimmo que j'offre au moyen du présent formulaire sont grevées de quelque manière que ce soit ou soumises à une charge, une créance, une sûreté ou un intérêt, moi-même (en tant qu'Actionnaire Cofinimmo) et tous les bénéficiaires d'une telle charge, créance, sûreté ou intérêt doivent signer conjointement le Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées, en vertu duquel tous ces bénéficiaires renoncent expressément, irrévocablement et inconditionnellement à toute charge, créance, sûreté ou intérêt relatif à ces Actions Cofinimmo ;

V. Aedifica prendra en charge la taxe sur les opérations boursières ; les Institutions de Guichet ne me factureront aucune commission, rémunération ou autre frais dans le cadre de l'Offre d'Échange ; si j'enregistre mon acceptation auprès d'un intermédiaire financier qui n'est pas une Institution de Guichet, je dois me renseigner sur les délais éventuellement plus courts imposés par ces établissements pour l'introduction du Formulaire d'Acceptation et sur les frais supplémentaires éventuellement facturés par ces établissements, et je m'engage à payer moi-même ces frais supplémentaires ;

VI. l'acceptation de l'Offre d'Échange n'entraînera aucun frais supplémentaire pour moi, à condition que (a) je présente mes Actions Cofinimmo directement à un guichet de BNP Paribas Fortis, conformément à ce qui est exposé au point I. et (b) je dispose d'un compte auprès de l'Institution de Guichet susmentionné auquel je présente le présent Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées, étant entendu que dans le cadre du BNP Dribbling Out *ou* du Vendor Placement, tous les frais, rémunérations et charges de toute nature engagés par Aedifica dans ce cadre soient déduits du Produit BNP (la taxe sur les opérations boursières due par les résidents belges étant toutefois prise en charge par Aedifica) avant le paiement, étant entendu que si j'offre mes Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre d'Échange via un Intermédiaire Financier autre que BNP Paribas Fortis, je devrai me renseigner auprès de mon Intermédiaire Financier sur les frais applicables ; et

VII. j'ai reçu toutes les informations nécessaires pour prendre une décision en toute connaissance de cause concernant l'Offre d'Échange, et que je suis conscient des risques qui y sont liés, et que je me suis renseigné sur les impôts que je devrais payer dans le cadre du transfert de mes Actions Cofinimmo à Aedifica, et que je les prendrai entièrement à ma charge, si nécessaire, à l'exception de la taxe sur les opérations boursières (le cas échéant) qui sera prise en charge par Aedifica.

Sauf indication contraire, les termes utilisés dans le présent Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées ont la même signification que celle qui leur est donnée dans le Prospectus.

(page de signature à suivre)

Fait en double exemplaire à (lieu) : ……

Le (date) : ……

Personne morale	
Actionnaire Cofinimmo	BNP Paribas Fortis (agissant en tant qu'Institution de Guichet pour les souscriptions, dans le cadre de l'Offre d'Échange, sur les Actions Nouvelles dématérialisées) / autre intermédiaire financier
Nom et forme juridique : …… …… …. <u>Représentant 1 :</u> Nom : …… Prénom : …… Fonction : …… (signature) <u>Représentant 2 :</u> Nom : …… Prénom : …… Qualité : …… (signature)	Nom et forme juridique :……. …… … <u>Représentant :</u> Nom : ……. Prénom : …… Fonction : …… (signature)
Personne physique	
Actionnaire Cofinimmo	BNP Paribas Fortis (agissant en tant qu'Institution de Guichet pour les souscriptions, dans le cadre de l'Offre d'Échange, sur les Actions Nouvelles dématérialisées) / autre intermédiaire financier

Nom : …… Prénom : …… (signature)	Nom et forme juridique :…… …… … <u>Représentant :</u> Nom : …… Prénom : …… Fonction : …… (signature)
Éventuel copropriétaire, usufruitier, créancier gagiste, bénéficiaire d'une autre charge, créance ou intérêt	
Nom : …… Prénom : …… Qualité : …… (signature)	

Annexe 1B – Formulaire d'Acceptation pour les Actions Nominatives

THE OFFER IS NOT BEING MADE IN OR INTO, AND IS NOT CAPABLE OF ACCEPTANCE IN OR FROM AUSTRALIA, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NEW ZEALAND, SWITZERLAND (SUBJECT TO CERTAIN EXCEPTIONS), SOUTH-AFRICA, OR ANY OTHER JURISDICTION WHERE TO DO SO WOULD CONSTITUTE A VIOLATION OF THE LAWS OF SUCH JURISDICTION. ANY ACCEPTANCE FORMS SUBMITTED IN VIOLATION OF THESE RESTRICTIONS WILL NOT BE ACCEPTED. THERE WILL BE NO PUBLIC OFFERING OF SECURITIES IN THE UNITED STATES.

L'OFFRE N'EST PAS FAITE DANS OU VERS, ET NE PEUT ÊTRE ACCEPTÉE EN OU À PARTIR DE L'AUSTRALIE, DU CANADA, DE HONG KONG, DU JAPON, DE LA NOUVELLE-ZÉLANDE, DE LA SUISSE (SOUS RÉSERVE DE CERTAINES EXCEPTIONS), EN AFRIQUE DU SUD OU DANS TOUTE AUTRE JURIDICTION OÙ CELA CONSTITUERAIT UNE VIOLATION DE LA LÉGISLATION DE CETTE JURIDICTION. LES FORMULAIRES D'ACCEPTATION SOUMIS EN VIOLATION DE CES RESTRICTIONS NE SERONT PAS ACCEPTÉS. IL N'Y AURA PAS D'OFFRE PUBLIQUE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS.

Formulaire d'Acceptation pour les détenteurs d'actions nominatives

à renvoyer (i) par e-mail à ABN AMRO Bank (en joignant une copie scannée de votre carte d'identité afin de vérifier votre identité) à l'adresse suivante : corporate.broking@nl.abnamro.com , (ii) à Aedifica (en joignant une copie scannée de votre carte d'identité afin de vérifier votre identité), à l'attention de M. Thomas Moerman, par courrier postal à l'adresse suivante : Rue Belliard 40, boîte 11, 1040 Bruxelles (Belgique) ou par e-mail à l'adresse suivante : shareholders@aedifica.eu , et doit parvenir au plus tard à 16h00 (CET) le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale (c'est-à-dire le 2 mars 2026) ou, le cas échéant, de la Période d'Acceptation suivante, ou à toute date ultérieure annoncée en cas de prolongation, ou à toute date antérieure fixée par l'intermédiaire financier (qui n'est pas une Institution de Guichet) ;

FORMULAIRE D'ACCEPTATION POUR LA PÉRIODE D'ACCEPTATION INITIALE OU, LE CAS ÉCHÉANT, LA OU LES PÉRIODES D'ACCEPTATION SUIVANTES POUR :

L'OFFRE PUBLIQUE D'ÉCHANGE VOLONTAIRE ET CONDITIONNELLE, SUIVIE LE CAS ÉCHÉANT D'UNE OFFRE DE REPRISE, PAR AEDIFICA SA SUR TOUTES LES ACTIONS ÉMISES PAR COFINIMMO SA

À SOUMETTRE AU PLUS TARD LE 2MARS 2026, AVANT 16H00 (CET)

Le Formulaire d'Acceptation pour les Actions Nominatives doit être établi en deux exemplaires : un exemplaire vous est destiné (l'Actionnaire Cofinimmo) et un exemplaire est destiné à ABN AMRO Bank (qui agit en tant qu'organisme de réception des souscriptions, dans le cadre de l'Offre d'Échange, sur les Actions Nouvelles nominatives).

Si vous avez des questions concernant ce Formulaire d'Acceptation, veuillez contacter Aedifica SA par e-mail : shareholders@aedifica.eu ou par téléphone : +32 2 627 08 94.

Je soussigné,

Personne morale :

Nom et forme juridique :	

Numéro d'entreprise :	
Adresse du siège :	
Adresse e-mail (pour toute communication future de la part d'Aedifica) :	
Numéro de téléphone (pour résoudre d'éventuelles questions administratives) :	
Représenté valablement par :	1. (nom, prénom et qualité) 2. (nom, prénom et qualité)

Personne physique

Nom et prénom :	
Domicilié(e) à :	
Numéro de registre national :	

Adresse e-mail (pour toute communication future de la part d'Aedifica) :	
Numéro de téléphone (pour résoudre d'éventuelles questions administratives) :	

Uniquement pour les personnes ayant une adresse enregistrée aux États-Unis, qui se trouvent aux États-Unis et/ou qui sont résidentes et/ou domiciliées aux États-Unis :

Relevez-vous de la définition d'« acheteur institutionnel qualifié » (*qualified institutional buyer*) au sens de la règle 144A du US Securities Act et avez-vous fourni une US Investor Letter (US Investor Letter) à Aedifica ?	[Oui, je relève de la catégorie « US QIB » et j'ai remis une US Investor Letter à Aedifica] / [Non, je relève de la catégorie « US Non-QIB »] (biffer la mention inutile)

Uniquement pour les personnes ayant une adresse enregistrée en Suisse, qui se trouvent en Suisse et/ou qui sont résidentes et/ou domiciliées en Suisse :

Relevez-vous de la définition de « clients professionnels » telle que définie à l'article 4 de la loi fédérale sur les services financiers (*Finanzdienstleistungsgesetz*) du 15 juin 2018, telle que modifiée (« **FinSA** ») ?	[Oui, je relève de la catégorie « client professionnel » au sens de la FinSA] / [Non, je ne relève pas de la catégorie « client professionnel » au sens de la FinSA] (biffer la mention inutile) Si la réponse est « Non », vous ne pouvez pas participer à l'Offre d' Échange.

déclare, après avoir lu le prospectus (le « **Prospectus** ») publié par Aedifica SA (« **Aedifica** » ou l'« **Offrant** ») dans le cadre de son offre publique d'échange volontaire et conditionnelle sur toutes les actions émises par Cofinimmo SA (« **Cofinimmo** » ou la « **Société cible** ») (l'« **Offre d' Échange** »), que :

I. je suis résident et je me trouve dans l'EEE, en Suisse, au Royaume-Uni ou aux États-Unis ;

II. j'accepte les conditions et modalités de l'Offre d'Échange telles que décrites dans le Prospectus, y compris (mais sans s'y limiter) :

(i) pour chaque Action Cofinimmo apportée à l'Offre d'Échange, Aedifica offre 1,185 nouvelle action ordinaire Aedifica, qui participera au résultat d'Aedifica à partir du 1er janvier 2025 et sera émise avec le coupon n° 36[167] et suivants (les « Actions Nouvelles ») (le « **Rapport d'Échange** ») ;

[167] Le coupon n° 35 représentait l'intégralité du droit au dividende pour l'exercice 2024, soit un montant brut de 3,90 EUR, et a été, conformément à la décision de l'assemblée générale annuelle des actionnaires d'Aedifica du 13 mai 2025, a été détaché des Actions Existantes le 15 mai 2025 et rendu payable à partir du 20 mai 2025.

(ii) Si je suis un US QIB, toutes les Actions Nouvelles auxquelles j'ai droit en contrepartie de l'apport d'actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange ne sont pas enregistrées et ne seront pas enregistrées en vertu de l'US Securities Act et me seront livrées sur la base d'une exemption ou dans le cadre d'une transaction non soumise aux exigences d'enregistrement de l' US Securities Act et seront donc soumises à certaines restrictions de transfert telles que décrites dans la US Investor Letter ;

(iii) Si je suis un US Non-QIB, je n'ai pas le droit de recevoir les Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles en contrepartie de l'apport d'Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange, mais que je recevrai à la place le Produit BNP en espèces (après déduction des frais, commissions et charges applicables) de la vente des Actions Nouvelles auxquelles j'aurais autrement eu droit conformément à un BNP Dribbling Out ou à un Vendor Placement (tel que décrit ci-dessous) ;

(iv) toutes les Fractions d'Actions Nouvelles qui auraient dû m'être livrées en tant qu'Actionnaire Cofinimmo seront, dans la mesure du possible, regroupées en Actions Nouvelles entières et seront, proposées par Aedifica par le biais :

a. d'une vente via le carnet d'ordres centralisé d'Euronext Bruxelles et d'Euronext Amsterdam pendant (un ou plusieurs) jour(s) où la bourse est ouverte (en une ou plusieurs fois) via BNP Paribas Fortis (ou une société liées à BNP Paribas Fortis) (suivant un contrat conclu avec eux), en ce qui concerne (x) les Fractions d'Actions Nouvelles auxquelles un Actionnaire Cofinimmo a droit en échange des Actions Cofinimmo qu'il apporte via BNP Paribas Fortis (en tant qu'intermédiaire financier), et/ou (y) les Fractions restantes d'Actions Nouvelles qui ne peuvent pas être livrées par BNP Paribas Fortis aux Intermédiaires Financiers en vue d'un FT Dribbling Out (les deux termes tels que définis au point b. ci-dessous) parce qu'elles ne constituent pas ensemble une Action Nouvelle complète (un « **BNP Dribbling Out** ») ; ou bien

b. autre option, si le volume des Actions Nouvelles ajouté à celles auxquelles les US Non-QIB ont droit s'avérait trop important pour un Dribbling Out accéléré via BNP Paribas Fortis ou une société liée à BNP Paribas Fortis (en vertu d'un accord conclu avec eux); dans le cadre d'opérations de placements privés en dehors des États-Unis dans le cadre de « transactions offshore » telles que définies dans, et sur le Regulation S de l'US Securities Act, au moyen d'un processus de vente centralisé sous la forme d'un placement privé accéléré auprès d'investisseurs institutionnels belges et internationaux (« **Vendor Placement** »),

qui aura lieu aussi rapidement que raisonnablement possible à la date de paiement ou après celle-ci pour chaque Période d'Acceptation de l'Offre d' Échange, et à la suite de quoi je recevrai une part proportionnelle du Produit en espèces de ces ventes, après déduction des frais, commissions et charges de toute nature engagés par Aedifica dans le cadre du BNP Dribbling Out ou du Vendor Placement et qui ne sont pas prises en charge par Aedifica et restent donc à la charge des Actionnaires Cofinimmo concernés (la taxe sur les opérations boursières due par les résidents belges étant toutefois prise en charge par Aedifica) (le « **Produit BNP** »).

III. j'accepte par la présente de céder à Cofinimmo le nombre d'Actions Cofinimmo que je vais indiquer ci-dessous dans le présent Formulaire d'Acceptation pour des Actions Nominatives, et dont je détiens la pleine propriété - le cas échéant, conjointement avec tous les autres signataires du présent formulaire , conformément aux dispositions et conditions du Prospectus, au Prix de l'Offre composé d'un certain nombre d'Actions Nouvelles et/ou de Fractions d'Actions Nouvelles calculé sur la base du Rapport d'Échange. Dans la mesure où

je ne suis pas habilité à recevoir la livraison de ces Actions Nouvelles, celles-ci seront vendues conformément à la procuration visée au paragraphe VII. ci-dessous, par le biais d'un Dribbling Out ou d'un Vendor Placement, et, le cas échéant, un règlement en espèces de ma part proportionnelle du Produit (c'est-à-dire sur la base du nombre d'Actions Nouvelles ou de Fractions d'Actions Nouvelles qui me reviennent et qui ont été vendues dans le cadre du Dribbling Out ou du Vendor Placement) me sera versé ;

IV. je transfère ces Actions Cofinimmo conformément à la procédure d'acceptation décrite dans le Prospectus ;

V. je reconnais que toutes les déclarations, garanties et engagements que je suis censé faire ou prendre en rapport avec le transfert de mes Actions Cofinimmo, conformément au Prospectus, sont inclus dans le présent Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées ;

VI. je n'ai pas reçu (i) le Prospectus, ni le Formulaire d'Acceptation ou tout autre document, information, communication ou invitation relative à l'Offre d'Échange alors que je me trouvais en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, Afrique du Sud ou toute autre juridiction en dehors de la Belgique où des exigences d'enregistrement, de qualification ou autres s'appliquent ou s'appliqueraient en rapport avec une offre d'achat ou de vente de titres, et (ii) je ne suis pas résident ou établi en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Afrique du Sud ou dans toute autre juridiction où l'introduction des Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange constituerait une violation des lois en vigueur, et je ne détiens pas les Actions Cofinimmo proposées pour le compte d'une personne qui est résidente ou établie en Australie, au Canada, à Hong Kong, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Afrique du Sud ou dans toute autre juridiction où l'introduction des Actions Cofinimmo dans l'Offre d'Échange constituerait une violation des lois en vigueur dans ce ressort.

VII. je donne par la présente une procuration expresse et irrévocable à Aedifica pour, le cas échéant, vendre en mon nom et pour mon compte toute Action Nouvelle ou Fraction d'Action Nouvelle qui aurait dû m'être livrée, mais qui ne peut m'être livrée pour les raisons décrites dans le Prospectus (en raison de mon statut de US Non-QIB) ou si je n'ai droit qu'à une partie des Fractions d' Actions Nouvelles, de vendre en mon nom et pour mon compte par le biais d'un BNP Dribbling Out *ou d'un* Vendor Placement (le cas échéant, regroupées avec des Fractions d' Actions Nouvelles qui auraient dû être livrées à d'autres Actionnaires de Cofinimmo), et le cas échéant, de mandater une ou plusieurs banques pour organiser et réaliser les ventes dans le cadre du BNP Dribbling Out *ou* du Vendor Placement en mon nom. Dans la mesure nécessaire, je déclare que toutes les Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles qui auraient dû m'être livrées sont libres de tout droit de gage, charge et autre servitude, et que ces Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles peuvent donc être vendues libres et non grevées.

Actions Cofinimmo		
Nombre	Forme	Instructions et procuration
…….	Actions nominatives	Les documents suivants sont joints au présent Formulaire d'Acceptation : – *pour les personnes physiques* : une copie de ma carte d'identité ou de mon passeport avec un spécimen de ma signature ;

		– *pour les personnes morales* : une copie certifiée conforme des statuts de la personne morale (Actionnaire Cofinimmo), une preuve du pouvoir de représentation de la ou des personnes qui ont signé le présent Formulaire d'Acceptation au nom de la personne morale (Actionnaire Cofinimmo), le cas échéant une procuration, et une copie de la carte d'identité ou du passeport avec un spécimen de la signature de la ou des personne(s) habilitée(s) à représenter la personne morale (Actionnaire Cofinimmo) et qui a/ont signé le présent Formulaire d'Acceptation pour les Actions Nominatives. Je donne par la présente instruction (i) de transférer ces Actions Cofinimmo à Aedifica, (ii) d'inscrire dûment le transfert de ces Actions Cofinimmo dans le registre des actions de Cofinimmo, et donne à cet effet procuration à chaque administrateur de [Cofinimmo] et d'Aedifica, agissant individuellement et avec droit de substitution, de signer en mon nom et pour mon compte le registre des actions de Cofinimmo, ainsi que de faire tout ce qui est nécessaire ou utile à cette fin.

Si vous détenez à la fois des Actions Cofinimmo nominatives et des Actions Cofinimmo dématérialisées, vous êtes expressément invité à remplir deux Formulaires d'Acceptation distincts :

(i) le présent Formulaire d'Acceptation pour les Actions Nominatives (repris en Annexe 1B du Prospectus), pour les Actions Nominatives Cofinimmo que vous souhaitez apporter à l'Offre d'Échange, qui doit être soumis de la manière suivante :

a. par e-mail (en joignant une copie scannée de votre carte d'identité afin de vérifier votre identité) à ABN AMRO Bank à l'adresse suivante : corporate.broking@nl.abnamro.com ; ou

b. à Aedifica (en joignant une copie scannée de votre carte d'identité afin de vérifier votre identité), à l'attention de M. Thomas Moerman, par courrier postal à l'adresse suivante : Rue Belliard 40, boîte 11, 1040 Bruxelles (Belgique) ou par e-mail à l'adresse suivante : shareholders@aedifica.eu ;

(ii) le Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées, pour les Actions Cofinimmo dématérialisées qui sont apportées dans le cadre de l'Offre d'Échange et qui doit être introduit auprès de :

a. si vous détenez vos Actions Cofinimmo dématérialisées sur un compte-titres auprès de BNP Paribas Fortis ou ABN AMRO Bank (qui agissent en tant qu'Institution de

Guichet dans le cadre de l'Offre d'Échange), gratuitement, auprès de l'Institution de Guichet où vous détenez ces Actions Cofinimmo ; ou

b. si vous détenez vos Actions Cofinimmo dématérialisées sur un compte-titres auprès d'un intermédiaire financier autre que l'Institution de Guichet, auprès de cet intermédiaire financier où vous détenez ces Actions Cofinimmo.

Je demande par la présente :

I. à la Date de Paiement mentionnée dans le Prospectus, la livraison de **la totalité des Actions Nouvelles**, en échange des Actions Cofinimmo que j'ai offertes, à l'exception (voir à ce sujet le point II ci-dessous) des Actions Nouvelles ou Fractions d'Actions Nouvelles qui auraient dû m'être livrées, mais qui, pour les raisons décrites dans le Prospectus, ne peuvent m'être livrées (en raison de mon statut de US Non-QIB) ou si je n'ai droit qu'à une partie des Fractions de Actions Nouvelles (*indiquez ce qui convient*) :

☐ sous forme dématérialisée sur mon compte-titres avec les informations suivantes :

Nom de la banque	……
IBAN	……
BIC/SWIFT	……

☐ sous forme d'actions nominatives inscrites à mon nom dans le registre des actions d'Aedifica SA

II. si, en raison du nombre d'Actions Cofinimmo que j'ai offertes, **j'avais droit à des Fractions d'Actions Nouvelles ou, en tant que US Non-QIB, j'avais droit à des Actions Nouvelles ou à des Fractions d'Actions Nouvelles** ; dès que possible après la Date de Paiement concernée, et en tout cas dans les dix (10) Jours ouvrables suivant la Date de Paiement concernée de la Période d'Acceptation correspondante, de créditer le Produit BNP au prorata sur mon compte bancaire avec les coordonnées suivantes :

Nom de la banque	……
IBAN	

	.....
BIC/SWIFT	.....

III. pour créditer les éventuels dividendes futurs d'Aedifica sur mon compte bancaire avec les coordonnées suivantes (à remplir uniquement si elles diffèrent des coordonnées indiquées au point II ci-dessus) :

Nom de la banque	.....
IBAN	.....
BIC/SWIFT	.....

Je prends connaissance, accepte et confirme que :

I. pour être valable, le présent Formulaire d'Acceptation pour les Actions Nominatives doit être établi en deux exemplaires, dont l'un, conformément à la Procédure d'Acceptation applicable telle que décrite à la section 7.9.1 « *Procédure d'Acceptation pour les Actionnaires de Cofinimmo* » du Prospectus, doit être soumis :

   a. par e-mail à ABN AMRO Bank (avec une copie scannée de votre carte d'identité afin de vérifier votre identité) à l'adresse suivante : corporate.broking@nl.abnamro.com ; ou

   b. à Aedifica (avec une copie scannée de votre carte d'identité pour vérifier votre identité), à l'attention de M. Thomas Moerman, par courrier postal à l'adresse suivante : Rue Belliard 40, boîte 11, 1040 Bruxelles (Belgique) ou par e-mail à l'adresse suivante : shareholders@aedifica.eu ;

et doit parvenir au plus tard à 16h00 (CET) le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale (*c'est-à-dire* le 2 mars 2026) ou, le cas échéant, de la Période d'Acceptation suivante ;

II. je suis le propriétaire à part entière du nombre d'Actions Cofinimmo que j'ai indiqué dans ce formulaire, le cas échéant conjointement avec tous les autres signataires de ce formulaire ; j'ai le pouvoir et la capacité d'accepter l'Offre d'Échange et que toutes les autorisations, formalités ou procédures requises à cet effet ont été dûment obtenues, acceptées, exécutées et/ou menées à bien ; les Actions Cofinimmo offertes sont libres de toute charge, créance, garantie ou intérêt ;

III. je peux à tout moment retirer mon acceptation pendant la Période d'Acceptation au cours de laquelle j'ai accepté l'Offre d'Échange. Aedifica m'informera de la procédure à suivre pour retirer mon acceptation. Dans la mesure où je détiens également des Actions Cofinimmo dématérialisées, cette révocation de l'acceptation pour les Actions Cofinimmo dématérialisées doit être notifiée par écrit directement à l'intermédiaire financier auprès duquel j'ai déposé mon Formulaire d'Acceptation pour les Actions Dématérialisées, en mentionnant le nombre d'Actions Cofinimmo pour lesquelles l'acceptation est révoquée. Si je notifie mon retrait à un intermédiaire financier qui n'est pas l'Institution de Guichet, il incombe à cet intermédiaire financier d'en informer BNP Paribas Fortis (qui agit en tant qu'Institution de Guichet pour les souscriptions, dans le cadre de l'Offre d'Échange, d'Actions Nouvelles dématérialisées) en temps utile. Cette notification à BNP Paribas Fortis doit avoir lieu au plus tard le dernier jour de la Période d'Acceptation concernée avant 16h00 (CET) ou, le cas échéant, à la date qui sera déterminée dans la notification et/ou le communiqué de presse concernés.

IV. (a) si les Actions Cofinimmo que j'offre au moyen du présent formulaire appartiennent à deux ou plusieurs personnes, toutes ces personnes doivent signer conjointement le Formulaire d'Acceptation pour les Actions Nominatives ;

(b) si les Actions Cofinimmo que j'offre au moyen du présent formulaire sont grevées d'un usufruit, l'usufruitier et le détenteur de la nue-propriété doivent signer conjointement le Formulaire d'Acceptation pour les Actions Nominatives ;

(c) si les Actions Cofinimmo que j'offre par le biais du présent formulaire sont données en gage, le créancier gagiste et le constituant du gage doivent signer conjointement le Formulaire d'Acceptation des Actions Nominatives, par lequel le constituant du gage confirme expressément la mainlevée irrévocable et inconditionnelle du droit de gage sur ces Actions Cofinimmo ;

(d) si les Actions Cofinimmo que j'offre au moyen du présent formulaire sont grevées de quelque manière que ce soit ou soumises à une charge, une créance, une sûreté ou un intérêt, moi-même (en tant qu'Actionnaire Cofinimmo) et tous les bénéficiaires d'une telle charge, créance, sûreté ou intérêt doivent signer conjointement le Formulaire d'Acceptation pour Actions Nominative, en vertu duquel tous ces bénéficiaires renoncent expressément, irrévocablement et inconditionnellement à toute charge, créance, sûreté ou intérêt relatif à ces Actions Cofinimmo ;

V. Aedifica prendra en charge la taxe sur les opérations boursières ; les Institutions de Guichet ne me factureront aucune commission, indemnité ou autre frais dans le cadre de l'Offre d'Échange ; si j'enregistre mon acceptation auprès d'un intermédiaire financier qui n'est pas une Institution de Guichet, je dois me renseigner sur les délais éventuellement plus courts imposés par ces établissements pour l'introduction du Formulaire d'Acceptation et sur les frais supplémentaires éventuellement facturés par ces établissements, et je m'engage à payer moi-même ces frais supplémentaires ;

VI. l'acceptation de l'Offre d'Échange n'entraînera aucun frais supplémentaire pour moi, à condition que je présente mes Actions Cofinimmo directement à l'une des Institutions de Guichet ou à Aedifica conformément à ce qui est exposé au point I., et étant entendu que dans le cadre du BNP Dribbling Out *ou du* Vendor Placement, tous les frais, rémunérations et charges de toute nature engagés par Aedifica dans ce cadre seront déduits du Produit BNP (la taxe sur les opérations boursières due par les résidents belges étant toutefois prise en charge par Aedifica) avant le paiement ; et

VII. j'ai reçu toutes les informations nécessaires pour prendre une décision en toute connaissance de cause concernant l'Offre d'Échange, et que je suis conscient des risques qui y sont liés, et j'ai pris renseignement sur les impôts que je devrais payer dans le cadre du transfert de mes Actions Cofinimmo à Aedifica, et que je supporterai intégralement moi-même, si nécessaire, à l'exception de la taxe sur les opérations boursières (le cas échéant) qui sera prise en charge par Aedifica.

Sauf indication contraire, les termes utilisés dans le présent Formulaire d'Acceptation pour les Actions Nominatives ont la même signification que dans le Prospectus.

(page de signatures à suivre)

Fait en double exemplaire à (lieu) :

……

Le (date) :

……

Personne morale	
Actionnaire Cofinimmo	ABN AMRO Bank (agissant en tant qu'Institution de Guichet pour les souscriptions, dans le cadre de l'Offre d'Échange, sur les Actions Nouvelles nominatives)
Nom et forme juridique : …… …… <u>Représentant 1 :</u> Nom : …… Prénom : …… Fonction : …… (signature) <u>Représentant 2 :</u>	Institution de Guichet <u>Représentant :</u> Nom : …… Prénom : …… Fonction : …… (signature)

Nom : …….. Prénom : …… Qualité : …… (signature)	
Personne physique	
Actionnaire Cofinimmo	ABN AMRO Bank (agissant en tant qu'Institution de Guichet pour les souscriptions, dans le cadre de l'Offre d'Échange, sur les Actions Nouvelles nominatives)
Nom : …….. Prénom : ……	Institution de Guichet <u>Représentant :</u> Nom : …….. Prénom : ……

(signature)	Fonction : …… (signature)
Éventuel copropriétaire, usufruitier, créancier gagiste, bénéficiaire d'une autre charge, créance ou intérêt	
Nom : ……. Prénom : …… Qualité : …… (signature)	

Annexe 2 – Mémoire en réponse

SOUS RÉSERVE DE CERTAINES EXCEPTIONS, LE PRÉSENT DOCUMENT ET LES INFORMATIONS QU'IL CONTIENT NE DOIVENT PAS ÊTRE DIVULGUÉS, PUBLIÉS, DISTRIBUÉS OU COMMUNIQUÉS DE QUELQUE MANIÈRE QUE CE SOIT, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN TOTALITÉ OU EN PARTIE, AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA, HONG KONG, AU JAPON, EN NOUVELLE-ZÉLANDE, EN SUISSE, EN AFRIQUE DU SUD, AU ROYAUME-UNI OU DANS TOUT AUTRE ÉTAT OU JURIDICTION OÙ CELA CONSTITUERAIT UNE VIOLATION DES LOIS DE CETTE JURIDICTION OU NÉCESSITERAIT LA RÉDACTION OU L'ENREGISTREMENT DE DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES, OU EXIGER LA PRISE DE MESURES SUPPLÉMENTAIRES À CELLES REQUISES PAR LA LOI BELGE.

OFFRE PUBLIQUE D'ÉCHANGE VOLONTAIRE ET CONDITIONNELLE
POUVANT ÊTRE SUIVIE D'UNE OFFRE DE REPRISE SIMPLIFIÉE

par

AEDIFICA SA/NV

société anonyme
société immobilière réglementée publique de droit belge
dont les titres sont cotés sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam
Rue Belliard 40 (boîte 11), 1040 Bruxelles, Belgique
RPM Bruxelles
0877.248.501
(**Aedifica** ou l'**Offrant)**

CONCERNANT L'ENSEMBLE DES 38.096.217 ACTIONS (les **Actions Cofinimmo**)

ÉMISES PAR

COFINIMMO SA/NV

société anonyme
société immobilière réglementée publique de droit belge
dont les titres sont cotés sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles
Boulevard de Tervuren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique
RPM Bruxelles
0426.184.049
(**Cofinimmo** ou la **Société**)

EN ÉCHANGE D'UN MAXIMUM DE 45.144.018 NOUVELLES ACTIONS ORDINAIRES QUI SERONT ÉMISES PAR AEDIFICA (les **Actions Nouvelles**)

Mémoire en Réponse du Conseil d'Administration
Daté du 27 janvier 2026

Le présent Mémoire en Réponse est publié en annexe au prospectus publié par l'Offrant.

INFORMATIONS IMPORTANTES CONCERNANT LE PRÉSENT MÉMOIRE EN RÉPONSE

Le présent Mémoire en Réponse relatif à l'offre publique d'échange volontaire et conditionnelle d'Aedifica sur Cofinimmo, tel qu'approuvé par la FSMA le 27 janvier 2026 conformément à l'article 28, §3 de la Loi sur les OPA (telle que définie ci-dessous), a été publié dans sa version officielle en néerlandais. L'approbation du Mémoire en Réponse par la FSMA n'implique aucune évaluation ou appréciation par la FSMA de l'opportunité ou de la qualité de l'Offre.

Le Prospectus (y compris le présent Mémoire en Réponse et le Formulaire d'Acceptation) peut être obtenu gratuitement aux guichets de BNP Paribas Fortis et ABN AMRO Bank. Des versions électroniques du Prospectus et du Formulaire d'Acceptation sont également disponibles sur les sites web suivants : les sites web de BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en anglais et en néerlandais) et www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en anglais et en français) et les sites web de Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/) et d'Aedifica (https://aedifica.eu/nl/) et auprès d'ABN AMRO Bank par e-mail (corporate.broking@nl.abnamro.com) et également par téléphone via BNP Paribas Fortis : +32 2 433 41 13 (en anglais, néerlandais et français) et ABN AMRO Bank : +31 20 628 60 70.

Notez : cette version comprend une traduction non officielle de la version néerlandaise officielle du Mémoire en Réponse tel qu'approuvé par la FSMA. Les personnes responsables du contenu du Mémoire en Réponse conformément à l'article 29, §1 de la Loi sur les OPA sont responsables du contenu de cette traduction non officielle du Mémoire en Réponse. La version néerlandaise officielle de ce Mémoire en Réponse, telle qu'approuvée par la FSMA, est disponible sur les sites web suivants : https://www.cofinimmo.com/ and https://aedifica.eu/nl/.

TABLE DES MATIÈRES

Clause			Page
1.	INTRODUCTION		5
	1.1	Contexte	5
	1.2	Définitions et interprétation	7
2.	CONSEIL D'ADMINISTRATION		7
3.	REMARQUES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COFINIMMO CONCERNANT LE PROSPECTUS		8
4.	BRÈVE DESCRIPTION DE L'OFFRE		8
	4.1	Portée de l'Offre et rapport d'échange	8
	4.2	Conditions de l'Offre	8
5.	APPRÉCIATION DE L'OFFRE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COFINIMMO		10
	5.1	Appréciation, conformément à l'article 28, §1, °2 de l'Arrêté Royal sur les OPA, des plans stratégiques de l'Offrant pour la Société et de leurs répercussions probables sur les résultats de la Société et sur l'emploi et les sites d'activité, tels que mentionnés dans le Prospectus	10
	5.2	Intérêts des Actionnaires évalués conformément à l'article 28, §1, 1° de l'Arrêté Royal sur les OPA	19
	5.3	Intérêts des créanciers évalués conformément à l'article 28, §1, 1° de l'Arrêté Royal sur les OPA	33
	5.4	Intérêts des travailleurs et leur emploi évalués conformément à l'article 28, §1, 1° de l'Arrêté Royal sur les OPA	34
	5.5	Appréciation générale de l'Offre	35
6.	DÉCLARATIONS D'INTENTION		36
7.	APPLICATION DE CLAUSES D'APPROBATION ET/OU DE DROITS DE PRÉEMPTION		37
8.	DISPOSITIONS FINALES		37
	8.1	Personnes responsables	37
	8.2	Supplément	37
	8.3	Déclarations prospectives	37
	8.4	Avertissement	38
	8.5	Approbation du Mémoire en Réponse par la FSMA	38
	8.6	Langue	38
	8.7	Disponibilité du Mémoire en Réponse	38
	8.8	Conseillers de la Société	39

1. INTRODUCTION

1.1 Contexte

Le 30 avril 2025, Aedifica SA/NV, une société anonyme et société immobilière réglementée publique, organisée et constituée selon le droit belge, dont le siège social est situé rue Belliard 40 (boîte 11), 1040 Bruxelles, Belgique, et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0877.248.501 (RPM Bruxelles), dont les actions sont admises à la négociation sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam (**Aedifica** ou l'**Offrant**), a approchée Cofinimmo SA/NV, une société anonyme et société immobilière réglementée publique, organisée et constituée selon le droit belge, dont le siège social est situé Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe, Belgique, et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0426.184.049 (RPM Bruxelles), dont les actions sont admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles (**Cofinimmo** ou la **Société**) avec une proposition (la **Proposition**) d'offre publique d'échange conditionnelle volontaire de 100 % des titres avec droit de vote de la Société (les **Actions Cofinimmo**), au moyen d'une offre publique d'échange (l'**Offre**) dans le cadre de laquelle les Actions Cofinimmo pourraient être échangées contre de nouvelles actions émises par Aedifica (les **Actions Nouvelles**).

L'Offrant a l'intention de regrouper les activités d'Aedifica et de Cofinimmo (le **Regroupement Proposé**) au sein d'une entité combinée (l'**Entité Combinée**).

Le 1er mai 2025, Aedifica a annoncé l'Offre au marché, conformément à l'article 8 de l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition (l'**Arrêté Royal sur les OPA**) (le **Communiqué de Presse Article 8**), proposant un rapport d'échange de 1,16 Action Nouvelle par Action Cofinimmo (le **Rapport d'Échange Proposé**).

Immédiatement après réception de la Proposition et la prise de connaissance du Rapport d'Échange Proposé, le conseil d'administration de la Société (le **Conseil d'Administration de Cofinimmo**), de bonne foi et conformément à ses obligations fiduciaires en vertu du droit belge, a procédé à une appréciation approfondie des conditions, des dispositions et des implications potentielles de la Proposition, l'Offre et le Regroupement Proposé, avec l'aide de ses conseillers financiers, juridiques et autres.

Dans le cadre de cette appréciation, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a reconnu la logique stratégique qui sous-tend le Regroupement Proposé, mais a estimé que de meilleures conditions étaient nécessaires pour que le Conseil d'Administration de Cofinimmo puisse envisager de soutenir l'Offre et le Rapprochement Proposé comme étant dans l'intérêt des actionnaires de la Société et des autres *stakeholders*.

Le 9 mai 2025, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a publié un communiqué dans laquelle il indiquait ne pas soutenir les conditions de l'Offre telles que proposées par l'Offrant dans le Communiqué de Presse Article 8, et que le Conseil d'Administration de Cofinimmo estimait que le Rapport d'Échange Proposé « *ne reflète pas la qualité et la valeur du portefeuille de Cofinimmo, ni le profil de génération de trésorerie du groupe*». Le 13 mai 2025, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a publié un communiqué supplémentaire dans laquelle il expliquait qu'Aedifica et Cofinimmo avaient mené des discussions au sujet du Regroupement Proposé, et que, bien que le Conseil d'Administration de Cofinimmo ait reconnu les avantages du Regroupement Proposé, aucun accord n'avait pu être trouvé sur ses conditions. Le Conseil d'administration de Cofinimmo a en outre déclaré qu'un rapport d'échange de 1,21 Action Nouvelle par Action Cofinimmo pourrait constituer une base solide pour un regroupement d'entreprises réussi.

À la suite de ces déclarations, Aedifica et Cofinimmo, par l'intermédiaire de leurs représentants et conseillers, ont repris les discussions afin d'explorer les conditions dans lesquelles le Conseil

d'Administration de Cofinimmo pourrait soutenir l'Offre, le Regroupement Proposé et ses conditions. Au cours de ces discussions, Aedifica et Cofinimmo ont convenu que Cofinimmo pourrait soutenir l'Offre d'Aedifica, sous certaines conditions et moyennant la révision des conditions de l'Offre. De son côté, sous réserve du soutien du Conseil d'Administration de Cofinimmo, Aedifica a accepté d'améliorer les conditions de l'Offre, notamment en améliorant le Rapport d'Échange Proposé à un rapport d'échange de 1,185 Action Nouvelle par Action Cofinimmo (le **Rapport d'Échange Amélioré**) et en proposant des dispositions de gouvernance améliorées, Aedifica s'engageant également à accorder le bénéfice du Rapport d'Échange Amélioré (le cas échéant, ajusté pour tenir compte des dividendes et sauf en cas de changement significatif relatif aux valeurs respectives des deux parties) aux actionnaires de la Société qui n'apporteraient pas leurs actions à l'Offre et qui recevraient des actions Aedifica à un stade ultérieur dans le cadre de l'intégration juridique des deux sociétés.

Afin de documenter l'accord entre Aedifica et Cofinimmo concernant, entre autres, le Rapport d'Échange Amélioré, Aedifica et Cofinimmo ont conclu le 2 juin 2025 un accord de transaction (**l'Accord de Transaction**), dans lequel la Société a confirmé que le Conseil d'Administration de Cofinimmo soutient l'Offre sur base des conditions énoncées dans l'Accord de Transaction.

Le 3 juin 2025, la Société et l'Offrant ont publié un communiqué de presse conjoint annonçant qu'un accord avait été conclu pour regrouper Aedifica et Cofinimmo afin de créer le plus grand REIT axé sur l'immobilier de soins de santé en Europe. À la suite de cette annonce, Aedifica a annulé l'assemblée générale extraordinaire qu'elle avait convoquée pour le 12 juin 2025 et a convoqué à la place une nouvelle assemblée générale extraordinaire pour le 11 juillet 2025 afin de permettre à Aedifica de demander à ses actionnaires d'approuver l'émission des Actions Nouvelles en vue de la mise en œuvre de l'Offre au Rapport d'Échange Amélioré (**l'AGE d'Aedifica**).

Le 11 juillet 2025, l'AGE d'Aedifica a approuvé l'émission des Actions Nouvelles sur base du Rapport d'Échange Amélioré, et immédiatement après, l'Offrant a déposé auprès de l'Autorité belge des Services et Marchés Financiers (**FSMA**) la notification requise en vertu de l'article 5 de l'Arrêté Royal sur les OPA, en vue de lancer l'Offre, éventuellement suivie d'une offre de reprise (simplifiée) sur l'ensemble des Actions Cofinimmo.

Le 11 juillet 2025, la FSMA a publié une notification concernant l'Offre (la **Notification Article 7**) et a formellement communiqué à la Société le projet de prospectus tel que soumis par Aedifica à la FSMA (le **Projet de Prospectus**). Conformément à l'article 26, §2 de l'Arrêté Royal sur les OPA, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a confirmé par lettre adressée à la FSMA le 17 juillet 2025 que le Projet de Prospectus ne contenait aucune omission ou information susceptible d'induire en erreur les actionnaires de la Société.

Le processus d'évaluation et les discussions de l'Offrant avec l'auditorat de l'Autorité belge de la Concurrence (**ABC**) ont pris plus de temps que prévu initialement, ce qui a eu une incidence sur le délai indicatif initialement annoncé pour l'Offre. Le 21 janvier 2026, l'Offrant a obtenu l'autorisation conditionnelle du contrôle des concentrations de l'ABC, sous réserve d'un certain nombre d'engagements, tels que décrits ci-dessous.

Après plusieurs itérations de modifications du Projet de Prospectus, l'Offrant a remis à la Société, le 22 janvier 2026, une copie de la version définitive du prospectus qui serait soumis par l'Offrant à l'approbation de la FSMA (le **Prospectus**).

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo a examiné et vérifié de manière approfondie tant le Projet de Prospectus que le Prospectus dans sa forme définitive, et a rédigé le présent mémoire en réponse (le **Mémoire en Réponse**) conformément aux dispositions et exigences prévues aux articles 22 à 30 de la Loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition (la **Loi sur les OPA**) et aux articles 26 à 29 de l'Arrêté Royal sur les OPA.

Ce Mémoire en Réponse a été approuvée à l'unanimité par le Conseil d'Administration de Cofinimmo le 20 janvier 2026 et a été soumis à l'approbation de la FSMA. Le Mémoire en Réponse est publié en annexe au Prospectus publié par l'Offrant dans le cadre de l'Offre.

Conformément à l'article 28, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA, le Mémoire en Réponse contient, sur la base notamment des informations contenues dans le Prospectus, une explication motivée des éléments suivants :

- les répercussions de la mise en oeuvre de l'Offre, sur l'ensemble des intérêts de la Société, des intérêts de ses actionnaires, des intérêts de ses créanciers et des intérêts du personnel ;
- le point de vue du Conseil d'Administration de Cofinimmo sur les plans stratégiques de l'Offrant pour la Société et leurs répercussions probables sur l'emploi et les sites d'activité, comme mentionné dans le Prospectus ; et
- le point de vue du Conseil d'Administration de Cofinimmo sur l'opportunité pour les actionnaires d'échanger leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre en échange des Actions Nouvelles.

1.2 Définitions et interprétation

Sauf indication contraire dans le présent Mémoire en Réponse, les mots et expressions en majuscules ont la même signification que celle qui leur est donnée dans la Section « Définitions » du Prospectus.

2. CONSEIL D'ADMINISTRATION

À la date du présent Mémoire en Réponse, le Conseil d'Administration de Cofinimmo est composé des membres suivants :

Nom	Titre	Fin du mandat
Jean Hilgers	Président du Conseil d'Administration de Cofinimmo – Administrateur Indépendant	Jusqu'à l'assemblée générale de 2027 (qui statuera sur l'exercice 2026)
Jean-Pierre Hanin	Chief Executive Officer – Administrateur Délégué	Jusqu'à l'assemblée générale de 2026 (qui statuera sur l'exercice 2025)
Jean Kotarakos	Chief Financial Officer – Administrateur Exécutif	Jusqu'à l'assemblée générale de 2026 (qui statuera sur l'exercice 2025)
Olivier Chapelle	Administrateur Indépendant	Jusqu'à l'assemblée générale de 2028 (qui statuera sur l'exercice 2027)
Nathalie Charles	Administratrice Indépendante	Jusqu'à l'assemblée générale de 2028 (qui statuera sur l'exercice 2027)
Anneleen Desmyter	Administratrice Indépendante	Jusqu'à l'assemblée générale de 2026 (qui statuera sur l'exercice 2025)
Xavier de Walque	Administrateur	Jusqu'à l'assemblée générale de 2028 (qui statuera sur l'exercice 2027)
Benoit Graulich	Administrateur Indépendant– Président du Comité d'Audit	Jusqu'à l'assemblée générale de 2027 (qui statuera sur l'exercice 2026)
Jan Suykens	Administrateur Indépendant	Jusqu'à l'assemblée générale de 2028 (qui statuera sur l'exercice 2027)

Mirjam van Velthuizen-Lomans	Administratrice Indépendante	Jusqu'à l'assemblée générale de 2028 (décision concernant l'exercice 2027)
Michaël Zahn	Administrateur	Jusqu'à l'assemblée générale de 2026 (qui statuera sur l'exercice 2025)
Ann Caluwaerts	Administratrice Indépendante	Jusqu'à l'assemblée générale de 2029 (qui statuera sur l'exercice 2028)

3. REMARQUES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COFINIMMO CONCERNANT LE PROSPECTUS

Avant le dépôt du Projet de Prospectus auprès de la FSMA conformément à l'article 5 de l'Arrêté Royal sur les OPA, l'Offrant a soumis un projet informel de prospectus à la Société. Le management de la Société a formulé plusieurs remarques concernant le projet de prospectus, et la Société estime que ces remarques ont été globalement prises en compte dans le Projet de Prospectus soumis à la FSMA.

Le 17 juillet 2025, le Président du Conseil d'Administration de Cofinimmo a confirmé, pour l'application de l'article 26, §2 de de l'Arrêté Royal sur les OPA, par lettre adressée à la FSMA au nom du Conseil d'Administration de Cofinimmo que le projet de prospectus ne contenait aucune lacune ni aucune information susceptible d'induire en erreur les actionnaires de Cofinimmo.

4. BRÈVE DESCRIPTION DE L'OFFRE

4.1 Portée de l'Offre et rapport d'échange

L'Offre est une offre publique d'échange volontaire et conditionnelle lancée conformément à la Loi sur les OPA et au chapitre II de l'Arrêté Royal sur les OPA. L'Offre porte sur l'ensemble les Actions Cofinimmo (et dans le cadre de l'Accord de Transaction, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a accepté de ne pas apporter les Actions Cofinimmo détenues en portefeuille, soit 11.398 à la date du présent Mémoire en Réponse, à l'Offre en échange d'Actions Nouvelles).

La contrepartie de l'Offre consiste en les Actions Nouvelles, à attribuer aux détenteurs d'Actions Cofinimmo sur la base du Rapport d'Échange Amélioré, ce qui signifie que pour chaque Action Cofinimmo, un actionnaire de la Société recevra 1,185 Action Nouvelle dans le cadre de l'Offre.

La Société n'a émis aucun titre donnant droit de vote ou donnant accès à des droits de vote autre que les Actions Cofinimmo. À la date du présent Mémoire en Réponse, la Société a un plan d'options sur actions en cours, dans le cadre duquel 1.750 options sur actions Cofinimmo existantes, non transférables et immédiatement exerçables dans le cadre de l'Offre, sont en circulation. Étant donné que les options sur actions en circulation sont de nature contractuelle, l'Offrant n'est pas tenu d'étendre l'offre aux options sur actions en circulation et l'Offrant n'étendra pas l'Offre de cette manière.

4.2 Conditions de l'Offre

Comme indiqué dans le Prospectus à la Section 7.4, l'Offre est soumise aux conditions suspensives suivantes (les **Conditions Suspensives**) :

- *« À la suite de l'Offre d'Échange, Aedifica détient au moins 50 % + 1 des Actions Cofinimmo ; et*
- *Il n'y aura pas de Material Adverse Change à compter de la date de dépôt de l'Offre d'Échange par la Société auprès de la FSMA en application de l'article 5 de l'Arrêté Royal sur les OPA et jusqu'à la clôture de la Période d'Acceptation Initiale de l'Offre d'Échange »*

Aux fins de l'application des Conditions Suspensives, un *Material Adverse Change*, tel que défini dans le Prospectus, comprend :

« Material Adverse Change» signifie :

- une baisse de plus de 15 % du cours de clôture de l'indice BEL-20[1] par rapport au cours de clôture de l'indice BEL-20 le jour de bourse précédant la date de dépôt de l'Offre d'Échange par Aedifica auprès de la FSMA conformément à l'article 5 de l'Arrêté Royal sur les OPA. Si Aedifica ne décide pas de retirer l'Offre d'Échange à un moment où le cours de clôture de l'indice BEL-20 est inférieur à ce point de référence et que le cours de clôture remonte ensuite au-dessus de ce niveau, Aedifica ne pourra plus invoquer ultérieurement cette baisse antérieure et temporaire de l'indice BEL-20. Toute décision d'Aedifica de maintenir l'Offre d'Échange pendant une période où le cours de clôture de l'indice BEL-20 est temporairement tombé en dessous du point de référence ne porte pas atteinte au droit d'Aedifica d'invoquer cette condition et de retirer l'Offre d'Échange si le cours de clôture de l'indice BEL-20, après une reprise, repasse en dessous du point de référence ; et/ou

- une baisse du cours de clôture de l'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index[2] de plus de 15 % par rapport au cours de clôture de l'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index le jour de bourse précédant la date de dépôt de l'Offre d'Échange par Aedifica auprès de la FSMA conformément à l'article 5 de la Décision d'acquisition. Si Aedifica ne décide pas de retirer l'Offre d'Échange à un moment où le cours de clôture du FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index est inférieur au point de référence et que le cours de clôture remonte ensuite au-dessus de ce niveau, Aedifica ne pourra plus invoquer ultérieurement cette baisse antérieure et temporaire du FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index. Toute décision d'Aedifica de maintenir l'Offre d'Échange pendant une période où le cours de clôture de l'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index est temporairement inférieur au point de référence ne porte pas atteinte au droit d'Aedifica d'invoquer cette condition et de retirer l'Offre d'Échange si le cours de clôture de l'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index, après une reprise, repasse en dessous du point de référence ; et/ou

- la survenance d'un fait, d'un événement ou d'une circonstance (y compris un cas de force majeure) qui, seul ou conjointement avec tout autre fait, événement ou circonstance, entraîne ou pourrait raisonnablement entraîner (dans de tels cas, tel que déterminé par un expert indépendant) un impact né-gatif supérieur à 10 % de l'EPRA NTA par Action Cofinimmo (c'est-à-dire une EPRA NTA par Action Cofinimmo non inférieure à 85 EUR calculée conformément à la méthodologie appliquée aux résultats du Q1 2025 de Cofinimmo au 31 mars 2025, par rapport à l'EPRA NTA par Action Cofinimmo telle qu'indiquée dans les résultats de Cofinimmo au 31 mars 2025 (soit EUR 94,58)). »

Ces Conditions Suspensives sont fixées au bénéfice exclusif d'Aedifica, qui se réserve le droit d'y renoncer, en tout ou en partie.

L'Offre était initialement également soumise à la condition suspensive de l'approbation inconditionnelle du projet de concentration (dans le cadre d'une procédure simplifiée ou d'une première phase) par les autorités réglementaires compétentes, à savoir les autorités allemandes, néerlandaises et belges de la concurrence et :

- Pour l'Allemagne, l'approbation inconditionnelle du contrôle de la concentration a été obtenue le 15 mai 2025.

- Pour les Pays-Bas, l'autorisation inconditionnelle du contrôle de la concentration a été obtenue le 11 juin 2025.

[1] L'indice boursier de référence d'Euronext Bruxelles.
[2] L'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe suit les fonds d'investissement immobilier cotés (REIT) et les sociétés immobilières européennes et offre une représentation diversifiée du marché immobilier dans les pays développés d'Europe, tant sur le plan géographique que par type de bien immobilier.

- Pour la Belgique, l'autorisation conditionnelle du contrôle de la concentration a été obtenue le 21 janvier 2026 auprès de l'ABC, sous réserve d'un certain nombre d'engagements. Les engagements imposés sont décrits à la Section 7.5.3.1 du Prospectus. Compte tenu de l'approbation conditionnelle obtenue auprès de l'ABC, Aedifica confirme qu'elle renonce à la condition initiale d'approbation inconditionnelle.

Au plus tard le jour de la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale (telle que définie dans le Prospectus), Aedifica annoncera si les Conditions Suspensives restantes de l'Offre sont remplies ou non et, le cas échéant, si Aedifica renonce à la ou aux Condition(s) Suspensive(s) si celle(s)-ci n'est / ne sont pas remplie(s).

5. APPRÉCIATION DE L'OFFRE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE COFINIMMO

Conformément à l'article 28, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a évalué l'Offre et le Prospectus au regard (i) des conséquences de la réalisation de l'Offre, en tenant compte de tous les intérêts de la Société, des actionnaires, des créanciers et des employés, y compris les opportunités d'emploi, (ii) la position du Conseil d'Administration de Cofinimmo sur les plans stratégiques de l'Offrant pour la Société et leurs conséquences présumées sur les résultats, sur l'emploi et sur les sites d'activité, comme indiqué dans le Prospectus, et (iii) la position du Conseil d'administration de Cofinimmo sur l'opportunité pour les actionnaires d'échanger les Actions Cofinimmo en leur possession contre des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre.

Comme indiqué à la Section 1 du présent Mémoire en Réponse, la Société a conclu le 2 juin 2025 l'Accord de Transaction, en vertu duquel le Conseil d'Administration de Cofinimmo a accepté, sous réserve des conditions et modalités énoncées dans l'Accord de Transaction, de soutenir l'Offre et le Regroupement Proposé.

5.1 Appréciation, conformément à l'article 28, §1, °2 de l'Arrêté Royal sur les OPA, des plans stratégiques de l'Offrant pour la Société et de leurs répercussions probables sur les résultats de la Société et sur l'emploi et les sites d'activité, tels que mentionnés dans le Prospectus

(a) Contexte et objectifs de l'Offre et appréciation des plans stratégiques proposés par l'Offrant

(i) Avantages pour les détenteurs d'Actions Cofinimmo

Dans le Prospectus, l'Offrant déclare qu'il estime que l'Offre est dans l'intérêt tant des actionnaires d'Aedifica que de Cofinimmo, l'Offrant faisant notamment référence aux avantages suivants liés à l'Offre (tels qu'exposés dans le Prospectus et résumés ci-dessous) pour les actionnaires de la Société :

(A) Amélioration de la diversification géographique : l'Offrant affirme que le Regroupement Proposé se traduira par une exposition accrue des détenteurs d'Actions Cofinimmo au Royaume-Uni, en Finlande (avec une équipe de développement interne) et en Irlande, et entraînera une réduction de la contribution de la Belgique dans le portefeuille immobilier, ce qui devrait se traduire par une présence géographique plus équilibrée.

(B) Diversification des locataires : l'Offrant affirme que le Regroupement Proposée conduirait à une plus grande diversification des locataires, avec notamment une réduction du poids des 10 principaux locataires de Cofinimmo.

(C) Augmentation du poids du segment des soins de santé : à la suite du Regroupement Proposée, l'Offrant affirme que le poids relatif des segments

des bureaux et des réseaux de distribution devrait être réduit (de moitié passant respectivement de (environ) 15 % et 8 % du GAV à respectivement 8 % et 4 %).

(D) Échelle améliorée, augmentation de la liquidité des actions et structure financière plus robuste: L'Offrant estime que le Regroupement Proposé permettrait aux actionnaires de Cofinimmo de bénéficier des avantages d'une échelle améliorée, d'augmentation de la liquidité des actions et d'un potentiel d'amélioration de la solvabilité.

(E) Synergies : L'Offrant fait également référence au Regroupement Proposé qui conduirait à des synergies opérationnelles et financières.

(F) Force de l'Entité Combinée :L'Offrant affirme, enfin, que les actionnaires de la Société devraient pouvoir bénéficier des avantages des activités combinées d'Aedifica et de Cofinimmo, qui seront plus fortes et plus compétitives, et mieux à même de saisir les opportunités du marché.

(ii) Intentions de l'Offrant

Dans le Prospectus, l'Offrant explique que ses intentions pendant la durée de l'Offre dépendent du résultat de celle-ci. Pour plus de détails à ce sujet, veuillez vous référer au Prospectus.

En ce qui concerne les intentions de l'Offrant après la réalisation de l'Offre, l'Offrant et la Société ont convenu dans l'Accord de Transaction qu'un processus d'intégration sera élaboré (tel que décrit plus en détail dans la Section 5.4(a) du présent Mémoire en Réponse).

Aedifica a l'intention, par le biais de l'Offre, d'acquérir le contrôle de la Société en acquérant au moins 50 % + 1 des Actions Cofinimmo. Après une telle acquisition de contrôle, et du point de vue de l'intégration juridique, l'Offrant indique que deux résultats importants sont envisagés pour parvenir à l'intégration juridique. Ces résultats dépendent en grande partie de l'issue de l'Offre et de l'application des lois et réglementations pertinentes en matière de réglementation et de législation fiscale :

- Soit l'Offrant procédera à une fusion entre Cofinimmo et Aedifica, Cofinimmo (l'entité absorbée) étant absorbée par Aedifica (l'entité aborsante); soit

- Soit l'Offrant procédera à la transformation de Cofinimmo en une société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI), transformation qui se poursuivra si l'Offrant acquiert plus de 90 % des Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre.

Le résultat finalement recherché, à la discrétion d'Aedifica, dépendra du résultat de l'Offre et sera influencé par la manière dont l'impôt allemand sur les transferts immobiliers sera prélevé sur la Société et ses filiales. De plus amples détails sur les considérations relatives à l'impôt allemand RETT à cet égard figurent dans le Prospectus.

(A) Fusion entre Aedifica et Cofinimmo

Le Prospectus précise que l'Offrant tentera de fusionner l'Offrant et la Société si l'Offre aboutit (c'est-à-dire s'il acquiert au moins 50 % + 1 Action

Cofinimmo dans le cadre de l'Offre), mais que moins de 90 % des Actions Cofinimmo sont acquises à la suite de l'Offre. Cette fusion sera en partie motivée par le fait que l'Offrant sera responsable du respect des exigences en matière de *free float* prévues par la Loi SIR (telle que définie ci-dessous) et l'AR SIR (telle que définie ci-dessous).

Une fusion ne pourra avoir lieu que si les assemblées générales extraordinaires d'Aedifica et de Cofinimmo sont convoquées et approuvent la fusion. Une fusion ne peut être approuvée que par une assemblée générale extraordinaire des actionnaires à la majorité d'au moins 75 % des voix exprimées lors de l'assemblée générale extraordinaire.

Dans le cadre d'une telle fusion par absorption, les actionnaires restants de Cofinimmo recevront de nouvelles actions Aedifica, à un prix d'émission qui sera précisé dans le projet de fusion. En vertu de l'Accord de Transaction, le rapport d'échange pour la fusion est égal au Rapport d'Échange Amélioré, corrigé le cas échéant pour tenir compte des dividendes et sauf en cas de changement significatif dans les valeurs respectives des deux parties. Une fusion entre Cofinimmo et Aedifica donnera lieu à une cotation unique du groupe fusionné, tous les investisseurs conservant des actions cotées d'Aedifica en tant que société immobilière réglementée publique.

(B) Transformation de la Société en une société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI)

Si, à la suite de l'Offre, Aedifica détient 90 % ou plus des Actions Cofinimmo à la clôture de l'Offre, la RETT allemande sera déjà payable une fois dans le cadre de l'Offre (sous réserve d'une notification en temps utile à l'administration fiscale allemande). Si une fusion entre Aedifica et Cofinimmo était ensuite envisagée, cela entraînerait une imposition RETT allemande supplémentaire. Dans ce scénario, une fusion ne sera donc pas envisagée et il sera plutôt choisie pour la transformation de Cofinimmo en une société immobilière réglementée institutionnelle.

Une telle transformation au statut SIRI nécessite l'approbation de l'assemblée générale de Cofinimmo (qu'Aedifica contrôlera alors, selon l'hypothèse) à une majorité de 80 %.

Une modification des statuts sera également nécessaire. La transformation en société immobilière réglementée institutionnelle est possible car Aedifica, détiendra alors, en tant que SIR publique, une participation suffisamment élevée (à savoir supérieure à 25 %) dans Cofinimmo. La conversion en SIRI supprime pour Cofinimmo l'obligation de *free float* de 30 % imposée par la Loi SIR, tandis que Cofinimmo restera soumise au statut fiscal d'une société immobilière réglementée et, tant directement en tant que société immobilière réglementée institutionnelle qu'indirectement via le statut de société immobilière réglementée publique d'Aedifica, au statut de société immobilière réglementée elle-même. De même, la conversion d'une société immobilière réglementée publique en une société immobilière réglementée institutionnelle n'entraîne pas de transfert d'actions ou (contrairement à une fusion) d'actifs de Cofinimmo, de sorte qu'aucune obligation fiscale ou réglementaire n'est à prévoir à cet égard. La transformation de Cofinimmo en société immobilière réglementée institutionnelle aura toutefois pour conséquence que des mesures appropriées devront être prises pour garantir

que les actions (et autres titres) de Cofinimmo ne soient détenues que par des « investisseurs éligibles » au sens de la Loi SIR. En outre, toutes les actions émises par Cofinimmo devront être converties en actions nominatives.

Avant de procéder à la mise en œuvre de ce scénario, Aedifica offrira également aux actionnaires restants de Cofinimmo la possibilité de se retirer de la Société au moyen d'une nouvelle offre publique (d'échange) sur les actions de la Société.

(C) Aperçu schématique des différents scénarios

Compte tenu de ce qui précède, l'Offrant a exposé dans le Prospectus comment ces différentes considérations pourraient se concrétiser :

< 50 % + 1	***Intention principale pendant l'Offre d'Échange***
	Le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale, Aedifica annoncera si elle souhaite ou non prolonger volontairement la Période d'Acceptation Initiale. Elle envisagera notamment cette possibilité si, à cette date, elle estime que la Condition Suspensive relative au seuil d'acceptation minimum casu quo toute autre Condition Suspensive n'est pas (encore) remplie, mais qu'elle ne souhaite pas y renoncer à ce moment-là. • *Si aucune prolongation volontaire n'est décidée, la Période d'Acceptation Initiale sera clôturée et Aedifica confirmera, au plus tard le jour de la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale, si les Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange sont remplies ou non, et si elle renonce ou non à une ou plusieurs Conditions Suspensives.* • *Si la Période d'Acceptation Initiale est prolongée (le cas échéant, plusieurs fois), Aedifica confirmera, au plus tard le jour de la publication des résultats de la Période d'Acceptation Initiale prolongée (le cas échéant, à plusieurs reprises), si les Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange sont remplies ou non, et si elle renonce ou non à une ou plusieurs Conditions Suspensives.* *Si Aedifica estime qu'elle sera en mesure d'exercer la majorité des droits de vote attachés aux Actions Cofinimmo même si elle détient 50 % ou moins des Actions Cofinimmo et/ou si d'autres Conditions Suspensives ne sont pas remplies (mais que leur réalisation peut être raisonnablement attendue), il est probable qu'Aedifica renonce à la ou aux Conditions Suspensives concernées de l'Offre d'Échange. Dans les autres cas, une telle renonciation est peu probable.* *Si Aedifica ne renonce pas à une ou plusieurs Conditions Suspensives non remplies, l'Offre d'Échange deviendra caduque.* *Aedifica se réserve en outre le droit de rouvrir volontairement l'Offre d'Échange après la clôture de la Période d'Acceptation Initiale (qu'elle ait déjà été prolongée volontairement une ou plusieurs fois ou non), notamment afin de se conformer aux US tender offer rules applicables en vertu de l'US Exchange Act, si elle renonce à ce moment-là à la Condition Suspensive non remplie relative à l'atteinte du seuil d'acceptation minimum, auquel cas l'Offre d'Échange devra être réouverte pour une période d'au moins 5 et d'au plus 15 Jours Ouvrables américains (la réouverture volontaire étant considérée comme une prolongation de la Période d'Acceptation Initiale aux fins des US tender offer rules applicables en vertu de l'US Exchange Act).*
	Intention principale après la clôture de l'Offre d'Échange
	Si l'Offre d'Échange est clôturée (après prolongation ou non de la Période d'Acceptation Initiale, le cas échéant à plusieurs reprises) et qu'Aedifica a renoncé aux Conditions Suspensives de l'Offre d'Échange qui ne seraient pas remplies à ce moment-là, Aedifica part du principe que, même sans détenir 50 %+1 des Actions Cofinimmo, elle sera en mesure d'exercer la majorité des droits de vote attachés aux Actions Cofinimmo. Aedifica poursuivra alors les activités de Cofinimmo sous le statut d'une SIRP. *Aedifica cherchera ensuite à augmenter sa participation dans le but de réaliser à terme une fusion entre Aedifica et Cofinimmo.*
≥ 50 % + 1 mais ≤ 70 %	***Intention principale lors de l'Offre d'Échange***

	À l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, l'Offre d'Échange sera en principe clôturée dans ce scénario et les activités de Cofinimmo se poursuivront sous le statut d'une SIRP. *Aedifica se réserve toutefois la possibilité de rouvrir volontairement l'Offre d'Échange (une ou plusieurs fois) si, sur la base d'une analyse de la composition de l'actionnariat restant de Cofinimmo, estime pouvoir augmenter sa participation à un pourcentage lui permettant d'exercer une majorité qualifiée de 75% des droits de vote attachés aux Actions Cofinimmo lors d'une assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo.*
	Intention principale après la clôture de l'Offre d'Échange
	À terme, dans ce scénario, Aedifica vise une fusion par absorption de Cofinimmo par Aedifica en tant qu'entité absorbante et proposera cette opération à l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo (qui devra être approuvée à une majorité d'au moins 75% des voix exprimées lors de l'assemblée générale extraordinaire).
> 70 % mais < 90 %.	***Intention principale pendant l'Offre d'Échange***
	À l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, il est peu probable dans ce scénario qu'Aedifica rouvre la Période d'Acceptation, étant donné qu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elle puisse exercer, sur la base du nombre d'Actions Cofinimmo acquises, des droits de vote correspondant à une majorité qualifiée de 75 % lors d'une assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo. *Aedifica se réserve toutefois la possibilité de rouvrir volontairement l'Offre d'Échange (une ou plusieurs fois) afin d'obtenir un pourcentage d'acceptation plus élevé de l'Offre d'Échange (sans dépasser 90 %, sauf si elle a également des raisons valables de s'attendre à ce moment-là à pouvoir dépasser le seuil de 95 %, cf. infra).*
	Intention principale après la clôture de l'Offre d'Échange
	À terme, Aedifica vise également dans ce scénario une fusion par absorption de Cofinimmo par Aedifica en tant qu'entité absorbante et soumettra cette proposition à l'assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo (qui devra être approuvée à une majorité d'au moins 75 % des voix exprimées lors de l'assemblée générale extraordinaire).
≥ 90 % mais < 95 %.	***Intention principale pendant l'Offre d'Échange***
	À l'issue de la Période d'Acceptation Initiale, elle procédera dans ce scénario à une réouverture obligatoire de l'Offre d'Échange conformément à l'article 35 de l'Arrêté Royal sur les OPA, et tentera ainsi, si possible, d'atteindre le seuil de 95 % et de procéder à l'Offre de Reprise. *Si le seuil de 95 % est finalement atteint grâce à une réouverture obligatoire, Aedifica procédera à une Offre de Reprise.* *Si le seuil de 95 % n'est pas atteint, Aedifica clôturera l'Offre d'Échange.*
	Intention principale après la clôture de l'Offre d'Échange.
	Indépendamment de la clôture de l'Offre d'Échange si Aedifica n'atteint pas le seuil de 95 % et qu'aucune Offre de Reprise n'est possible, elle se réserve le droit de lancer à tout moment dans le futur une offre de reprise (indépendante) (éventuellement après une nouvelle offre publique d'achat ou des achats d'Actions Cofinimmo en dehors d'une offre publique, ou à la suite d'accords avec d'autres Actionnaires Cofinimmo), sous réserve d'un contrôle du prix conformément à l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition. *Toute offre de reprise (simplifiée ou indépendante) entraînerait le transfert à Aedifica de la propriété des Actions Cofinimmo qui ne sont pas encore détenues par Aedifica ou par des personnes agissant de concert avec Aedifica, ainsi qu'à la radiation de la cotation des Actions Cofinimmo sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. Par conséquent, dans le scénario d'une offre de reprise, Cofinimmo ne conserverait plus son statut de SIRP.* *Indépendamment du fait qu'Aedifica parvienne ou non à mener à bien une offre de reprise, Aedifica a l'intention de transformer Cofinimmo en une SIRI (qui restera cotée ou non, en fonction du nombre d'actions détenues par Aedifica et d'autres considérations de droit des sociétés et fiscales).*

	Si la transformation de Cofinimmo en SIRI entraînait la perte du statut SIIC en France, Aedifica envisagerait des alternatives pour éventuellement encore opter pour une fusion malgré la double RETT en Allemagne (cf. ce qui a été expliqué plus haut dans la section 7.2.4.1). *Après la clôture de l'Offre d'Échange, les activités de Cofinimmo se poursuivront sous le statut actuel de SIRP, dans l'attente d'une éventuelle offre publique d'achat et/ou d'une transformation en SIRI.*
≥ 95 %	***Intention principale pendant l'Offre d'Échange***
	Si Aedifica obtient au moins 95 % des Actions Cofinimmo par le biais de l'Offre d'Échange, Aedifica procédera à une Offre de Reprise et à la radiation des Actions Cofinimmo du marché réglementé d' Euronext Brussels. *L'Offre de Reprise sera une offre de reprise simplifiée, étant donné qu'Aedifica ne détient encore aucune Action Cofinimmo à la date du Prospectus et qu'elle n'agit pas de concert avec d'autres Actionnaires Cofinimmo. Si Aedifica parvient à acquérir 95 % des Actions Cofinimmo par le biais de l'Offre d'Échange, cela implique donc qu'elle aura également acquis plus de 90 % des Actions Cofinimmo qui ne sont pas encore détenues par Aedifica ou par les personnes agissant de concert avec Aedifica.*
	Intention principale après la clôture de l'Offre d'Échange
	Dans ce scénario, Aedifica a l'intention de procéder à la transformation de Cofinimmo en une SIRI. *Si la transformation de Cofinimmo en SIRI conduisait à la perte du statut de SIIC en France, Aedifica envisagera des alternatives pour éventuellement encore opter pour une fusion malgré le double RETT en Allemagne (cf. ce qui a été expliqué plus haut dans la section 7.2.4.1).* *Après la clôture de l'Offre d'Échange, les activités de Cofinimmo se poursuivront sous le statut de SIRP en attendant cette transformation en SIRI.*

(iii) Gouvernance

Dans le Prospectus, l'Offrant explique que, comme convenu dans l'Accord de Transaction, la gouvernance sera basée sur une structure de gouvernance d'entreprise équilibrée et organisée selon les principes suivants dès qu'Aedifica aura acquis le contrôle de la Société :

Pour le conseil d'administration d'Aedifica (le **Conseil d'Administration d'Aedifica**)

(A) Le Conseil d'Administration d'Aedifica sera composé de 11 membres, dont 10 administrateurs indépendants non-exécutifs et 1 administrateur exécutif, à savoir le CEO ;

(B) Les 10 administrateurs indépendants non exécutifs seront répartis de manière égale entre les administrateurs non exécutifs actuels de Cofinimmo et d'Aedifica;

(C) Le Comité de Nomination et de Rémunération et le Comité d'Audit seront chacun composés de 4 membres, nommés sur une base paritaire parmi les administrateurs de Cofinimmo et d'Aedifica, le Comité de Nomination et de Rémunération étant présidé par un administrateur de Cofinimmo et le Comité d'Audit par un administrateur d'Aedifica;

(D) Monsieur Serge Wibaut restera président du Conseil d'Administration d'Aedifica jusqu'à la première des dates suivantes : (i) la fin de son mandat actuel, qui expire en mai 2027, et (ii) la mise en œuvre de l'intégration

juridique, et M. Jean Hilgers deviendra président successeur en vue d'être désigné comme président à l'issue de l'expiration du mandat de M. Wibaut, comme mentionné ci-dessus;

(E) M. Jean Hilgers sera nommé vice-président du Conseil d'Administration d'Aedifica jusqu'à ce que M. Jean Hilgers soit nommé président du Conseil d'Administration d'Aedifica; et

(F) M. Stefaan Gielens restera en fonction en tant que CEO d'Aedifica.

L'Offrant précise qu'à l'exception du CEO d'Aedifica, les membres du comité exécutif d'Aedifica ne siégeront plus au conseil d'administration d'Aedifica après la réalisation de l'Offre, mais qu'un comité de direction sera créé, au sein duquel siégera le comité exécutif d'Aedifica.

Pour le Conseil d'Administration de Cofinimmo

Après la clôture de la Période d'Acceptation Initiale (telle que définie dans le Prospectus), et jusqu'à l'intégration juridique de Cofinimmo dans Aedifica, le Conseil d'Administration de Cofinimmo sera composé comme suit :

(A) pour faciliter l'opération, les 2 administrateurs non-exécutifs, non-indépendants, à savoir M. Xavier de Walque et M. Michael Zahn, démissionneront prématurément et 1 administratrice non exécutive indépendante, à savoir Mme Anneleen Desmyter, ne prolongera pas son mandat (et démissionnera prématurément) en tant qu'administrateur et deux des administrateurs actuels d'Aedifica seront cooptés en tant qu'administrateurs au sein du Conseil d'Administration de Cofinimmo (ces administrateurs et leurs éventuels remplaçants, le cas échéant, les **Administrateurs Cooptés**) ;

(B) les 5 administrateurs non-exécutifs du Conseil d'Administration de Cofinimmo qui seront nommés administrateurs du Conseil d'Administration d'Aedifica ne seront plus considérés comme indépendants, le cas échéant ;

(C) le Conseil d'Administration de Cofinimmo sera donc composé de 11 administrateurs, dont 2 administrateurs exécutifs, 2 d'entre eux seront nommés par Aedifica en tant qu'administrateurs non-exécutifs, 4 administrateurs non-exécutifs communs et 3 administrateurs indépendants.

Le Conseil d'Administration d'Aedifica nouvellement constitué décidera, après une Offre réussie et si Cofinimmo n'est pas fusionnée dans Aedifica, de la composition du Conseil d'Administration de Cofinimmo dans le scénario où Cofinimmo continuerait d'exister en tant que SIRI après l'intégration juridique.

Pour la direction de la Société

Dans l'Accord de Transaction conclu entre la Société et l'Offrant, il a été convenu qu'après la date de réalisation (soit au maximum 15 jours ouvrables après la fin de la Période d'Acceptation Initiale (telle que définie dans le Prospectus)) et jusqu'à la finalisation de l'intégration juridique, le comité de direction de Cofinimmo restera en place.

Pour la direction de l'Entité Combinée

Dans l'Accord de Transaction entre la Société et l'Offrant, il a été convenu qu'à partir de l'intégration juridique de Cofinimmo et d'Aedifica (sous la forme d'une fusion ou d'une conversion de Cofinimmo en une société immobilière institutionnelle réglementée), trois membres du comité de direction de la Société seront intégrés au comité de direction d'Aedifica.

(iv) Plans stratégiques

En ce qui concerne les plans stratégiques, l'Offrant fait part de son intention, telle que décrite à la Section 7.2.4.6 du Prospectus, de réduire, par le regroupement des portefeuilles d'Aedifica et de Cofinimmo, (i) le poids relatif des segments bureaux et réseaux de distribution de la Société, (ii) concentrer les activités de l'Entité Combinée sur l'immobilier de soins de santé, les actifs liés aux soins de santé représentant environ 88 % de la base d'actifs totale du groupe combiné.

Pour atteindre ce résultat, l'Offrant s'efforcerait, conformément à la stratégie actuelle de Cofinimmo, de céder ces actifs de manière sélective et à des niveaux de prix appropriés, afin d'évoluer vers une SIRP « *pure play* » spécialisée dans l'immobilier de soins de santé.

Enfin, l'Offrant indique son intention de poursuivre la stratégie de financement actuelle avec l'Entité Combinée, en visant un ratio d'endettement inférieur à 45%.

(v) Engagements de désinvestissement de l'Offrant

Comme indiqué dans le Prospectus, Aedifica s'engage, dans un délai de 10-20 mois à compter de la date de la décision de l'ABC approuvant l'Offre, sous réserve des conditions de la phase I (article IV.66, §2, 1° CDE) (la **Décision**), éventuellement prolongeable de 0-10 mois, à procéder à un désinvestissement d'un portefeuille immobilier de maisons de repos en Belgique d'Aedifica et/ou, en concertation et sous réserve de l'accord de Cofinimmo, d'un portefeuille immobilier de maisons de repos de Cofinimmo en Belgique pour une valeur de transaction combinée et totale de 200-300 millions d'euros. En outre, Aedifica s'engage à céder, au plus tard dans un délai de 25-35 mois à compter de la date de la Décision, éventuellement prolongeable de 0 à 10 mois, un portefeuille immobilier de maisons de repos en Belgique d'Aedifica et/ou, en concertation et moyennant l'accord de Cofinimmo, un portefeuille immobilier de maisons de repos de Cofinimmo en Belgique pour une valeur de transaction additionnelle cumulée et totale de 0-100 millions d'euros.

Si l'Offrant devait réaliser une opération visant à mettre en œuvre ses Engagements de Désinvestissement dans des conditions qui contraindraient le Conseil d'Administration de Cofinimmo à revoir sa position concernant l'Offre telle que décrite dans le présent Mémoire en Réponse, le Conseil d'Administration de Cofinimmo publiera, entre l'approbation du présent Mémoire en Réponse et la clôture définitive de l'Offre, un supplément au présent Mémoire en Réponse, conformément à l'article 30 de la Loi sur les OPA.

(b) Appréciation et avis du Conseil d'Administration de Cofinimmo

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo :

(i) partage les avis de l'Offrant concernant les avantages proposés liés au Regroupement Proposé ;

(ii) estime que le processus d'intégration juridique défini dans l'Accord de Transaction offre aux actionnaires de Cofinimmo la meilleure opportunité de bénéficier le plus rapidement et le plus complètement possible de la réalisation des synergies opérationnelles et financières ;

(iii) estime que la structure de gouvernance, telle que décrite dans le Prospectus et ci-dessus, offre un résultat équilibré pour la Société et l'Offrant, et le Conseil d'Administration de Cofinimmo estime que le Conseil d'Administration de Cofinimmo et le Conseil d'Administration d'Aedifica, notamment sur base de la structure de gouvernance et des dispositions du *Relationship Agreement* (tel que défini ci-dessous), seront en mesure de préserver les intérêts des actionnaires de la Société dans le cadre de l'Offre ;

(iv) approuve le plan stratégique proposé par l'Offrant visant à poursuivre la stratégie de désinvestissement suivie par l'Offrant dans le segment des bureaux et des réseaux de distribution afin d'accroître encore le poids du segment des soins de santé, qui sera encore renforcé ; et

(v) approuve la stratégie proposée par l'Offrant visant à poursuivre la stratégie de financement existante et à viser un ratio d'endettement inférieur à 45 %.

(c) Relationship Agreement

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo attire également l'attention sur le fait que, dans l'Accord de Transaction, il a été convenu qu'Aedifica et Cofinimmo concluraient un *relationship agreement* (le **Relationship Agreement**) afin de régler la période de transition entre la clôture de la Période d'Acceptation Initiale (telle que définie dans le Prospectus) et la réalisation de l'intégration juridique complète (telle que décrite à la Section 5.1(a)(ii) du présent Mémoire en Réponse).

Aedifica et Cofinimmo ont conclu le 27 janvier 2026 un Relationship Agreement, dans lequel, outre les accords sur le processus d'intégration juridique et économique après la conclusion réussie de l'Offre certaines mesures de protection du point de vue de la gouvernance sont prévues pour la période allant jusqu'à l'achèvement de l'intégration juridique, et afin de s'assurer que toutes les transactions entre les parties sont conclues à des conditions conformes au marché. Sur une base non limitative, le Relationship Agreement comprend au moins :

- Dispositions en matière de conflits d'intérêts: une procédure relative aux potentiels conflits d'intérêts fonctionnels pour les administrateurs, visant à éviter les situations (i) dans lesquelles leur obligation fiduciaire envers Aedifica serait en conflit avec les mêmes obligations envers Cofinimmo, (ii) dans lesquelles ils recevraient des documents administratifs confidentiels relatifs à la question faisant l'objet du conflit qui survient, (iii) dans lesquelles ils participeraient à la réunion du conseil d'administration au cours de laquelle le point litigieux à l'ordre du jour serait décidé ;

- Dispositions relatives aux *corporate opportunities*: chaque fois qu'une décision de type « *corporate opportunities*» (impliquant à la fois Aedifica et Cofinimmo) doit être prise, une procédure qui permet à Cofinimmo, sous certaines conditions, d'examiner en premier lieu les *corporate opportunities* y est prévue, afin qu'Aedifica n'exploite aucune *corporate opportunity* au détriment de Cofinimmo ;

- Dispositions relatives au partage d'informations: l'Administrateur Coopté peut communiquer des informations à Aedifica, si ces informations sont nécessaires à Aedifica pour se forger une opinion sur l'ordre du jour des réunions du Conseil

d'Administration de Cofinimmo et pour évaluer la décision qui devra être prise par ses représentants lors d'une future réunion du Conseil d'Administration de Cofinimmo, et uniquement dans la mesure où : (i) ces informations sont traitées de manière strictement confidentielle par Aedifica ; (ii) les informations ne contiennent pas d'informations considérées comme « particulièrement confidentielles » (par exemple, concernant des *corporate opportunities*, des transactions avec des parties liées et des conflits d'intérêts fonctionnels) ; et (iii) les informations sont partagées avec Aedifica pour des raisons purement fonctionnelles, sur une base *need-to-know*, et soumises à des garanties du point de vue MAR et non destinées à un usage personnel par Aedifica ou ses sociétés liées.

- Dispositions relatives aux transactions avec des parties liées: ceci concerne la manière dont les procédures relatives aux transactions avec des parties liées sont appliquées, où Cofinimmo et Aedifica ont, entre autres, convenu que l'exemption *de minimis* prévue à l'article 7:97, §1, 2° CSA est réduite à un seuil *de minimis* de 0,1% de l'actif net consolidé de Cofinimmo pour toute transaction éventuelle avec des parties liées;

- Dispositions relatives aux mécanismes de partage d'informations: ces dispositions donnent accès aux personnes concernées au sein de Cofinimmo, afin de garantir qu'Aedifica reçoive en temps utile toutes les informations nécessaires pour se conformer à ses propres obligations légales, réglementaires et de reporting en tant que SIR cotée en bourse.

Dans l'Accord de Transaction, il a été convenu que des mécanismes similaires seraient mis en place au niveau d'Aedifica en ce qui concerne la position des administrateurs qui feraient partie du Conseil d'Administration d'Aedifica et seraient membres du Conseil d'Administration de Cofinimmo.

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo estime que le Relationship Agreement renforcera encore la protection des actionnaires de la Société dans le cadre de l'Offre.

(d) Aspects réglementaires liés à l'Offre

Compte tenu du statut de la Société en tant que société immobilière réglementée publique, l'Offrant mentionne dans le Prospectus (i) que la Société est soumise à certaines exigences *free float* et (ii) qu'Aedifica, pourrait, après la Période d'Acceptation Initiale, devenir le « promoteur » de la Société conformément à la Loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées (la **Loi SIR**).

Une description des exigences *free float* dans le cadre de la Loi SIR est présentée à la Section 7.2.3 du Prospectus. De plus amples informations sur les différents scénarios envisagés par l'Offrant sont fournies à la Section 5.1(a)(ii) du présent Mémoire en Réponse.

Dans ce contexte, comme expliqué dans la Section 7.2.3.3 *juncto* 7.2.3.4 du Prospectus, Aedifica peut devenir le promoteur de Cofinimmo et doit se conformer aux exigences imposées à un « promoteur » après l'Offre.

5.2 Intérêts des Actionnaires évalués conformément à l'article 28, §1, 1° de l'Arrêté Royal sur les OPA

Conformément à l'article 28, §1, 1° de l'Arrêté Royal sur les OPA, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a ensuite examiné les répercussions de la mise en œuvre de l'Offre sur les intérêts des actionnaires de la Société.

(a) Contrepartie dans le cadre de l'Offre

Étant donné que l'Offre est une offre publique d'échange, la contrepartie dans le cadre de l'Offre consiste en l'attribution d'Actions Nouvelles aux détenteurs d'Actions Cofinimmo qui échangent leurs actions, selon le Rapport d'Échange Amélioré.

Ainsi, chaque détenteur aura droit, par Action Cofinimmo (à laquelle est attaché le coupon n° 41 et suivants), à 1,185 Action Nouvelle (avec coupon n° 36 et suivants) dans Aedifica. Le Rapport d'Échange Amélioré est basé sur l'évaluation réalisée tant sur Aedifica que sur Cofinimmo, et a été calculé sur la base des informations dont disposait Aedifica au 30 avril 2025 (à 16h02, heure de Bruxelles), en particulier sur la base des résultats publics du Q1 2025 d'Aedifica et de Cofinimmo avec des chiffres au 31 mars 2025 (la veille de la publication par Aedifica, conformément à l'article 8, §1 de l'Arrêté Royal sur les OPA, de son intention de lancer l'Offre à cette fin, de procéder à l'émission des Actions Nouvelles).

La contrepartie totale proposée par l'Offrant pour l'ensemble des 38.096.217 Actions Cofinimmo comprend un maximum de 45.144.018 Actions Nouvelles d'Aedifica, comme autorisé par l'AGE d'Aedifica. Le nombre d'Actions Nouvelles qui seront effectivement émises dépendra du nombre total d'actionnaires de la Société qui échangeront leurs Actions Cofinimmo dans le cadre de l'Offre contre des Actions Nouvelles, soit pendant la Période d'Acceptation Initiale (telle que définie dans le Prospectus), soit pendant une Période d'Acceptation ultérieure (telle que définie dans le Prospectus) à la suite d'une réouverture volontaire ou obligatoire de l'Offre.

Si Aedifica et/ou Cofinimmo approuvent ou versent une distribution à leurs actionnaires (que cette distribution prenne la forme d'un dividende annuel ou d'un dividende intérimaire, ou toute autre forme (en espèces ou en nature)), le droit à cette dividende étant acquis avant la clôture de toute Période d'Acceptation (telle que définie dans le Prospectus) de l'Offre (Périodes d'Acceptation de toute Réouverture Volontaire et/ou Obligatoire et de toute Offre de Reprise ultérieure incluses, toutes telles que définies dans le Prospectus), alors le Rapport d'Échange Amélioré, et donc le prix d'offre pour cette (ces) Période(s) d'Acceptation non expirée(s) (telles que définies dans le Prospectus), sera ajusté afin de tenir compte de l'effet de ce(s) distribution(s) brut(s) sur la valeur des actions respectives. La correction du Rapport d'Échange Amélioré sera effectuée selon la formule suivante : « *Rapport d'Échange Ajusté = (Valeur d'apport - distribution brute distribuée par Cofinimmo) / (Prix d'émission - distribution brute distribuée par Aedifica)* ». Les Actionnaires Cofinimmo concernés seront informés de toute modification du Rapport d'Échange Amélioré, et donc du prix de l'offre résultant d'une telle distribution, par le biais d'un communiqué de presse qui sera mis à disposition sur les sites web suivants : les sites web de BNP Paribas (https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en néerlandais), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en français) et https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (en anglais), ainsi que les sites web d'Aedifica (https://aedifica.eu/nl/ruilbod/) et Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/startpagina/).

Les Actions Nouvelles seront des actions ordinaires émises par Aedifica, et ces Actions Nouvelles seront régies par le droit belge. Les Actions Nouvelles auront la même valeur nominale et les mêmes droits patrimoniaux et sociaux que les actions existantes émises par Aedifica. Les Actions Nouvelles participeront au résultat d'Aedifica à compter du 1er janvier 2025 et seront émises avec le coupon n° 36 attachés.

Aedifica adressera, sous réserve de l'émission effective des Actions Nouvelles (qui aura lieu en une seule fois ou en plusieurs fois, en fonction d'éventuelle(s) réouverture(s) de l'Offre), une demande à Euronext pour la cotation des Actions Nouvelles sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et d'Euronext Amsterdam.

Au choix de l'actionnaire, les Actions Nouvelles seront émises sous forme d'actions nominatives ou sous forme dématérialisée, comme expliqué plus en détail dans le Prospectus.

(b) Justification du Rapport d'Échange Amélioré

Dans le cadre de l'Offre, l'Offrant propose 1,185 Action Nouvelle dans l'Offrant pour chaque Action Cofinimmo. La justification du Rapport d'Échange Amélioré est exposée à la Section 7.3.4 du Prospectus.

Pour déterminer la contrepartie de l'Offre, l'Offrant a opté pour une approche fondée sur un critère unique, basée sur la méthodologie d'évaluation suivante, tandis que d'autres points de référence sont fournis au moyen de différentes analyses d'évaluation afin de contextualiser l'Offre, comme expliqué à la Section 7.3.4 du Prospectus.

L'Offrant a utilisé comme méthode d'évaluation principale :

- *« Analyse EPRA NTA ajusté »*

En outre, l'Offrant a appliqué la méthode d'évaluation suivante à des fins de justification supplémentaire et de fournir un point de comparaison:

- « *Analyse Discounted Cash Flow*»

En outre, l'Offrant a fourni d'autres points de référence tant pour la Société que pour Aedifica afin de contextualiser la Valeur d'Apport de la Société et le Prix d'Émission des Actions Nouvelles, et donc le Rapport d'Échange Amélioré, sur base de:

- « *La performance historique du cours de l'action » ;*
- *« EPRA NTA ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo c.q. d'Aedifica publié au 31 mars 2025; »*
- *« IFRS NAV ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo, c.q., d'Aedifica publié au 31 mars 2025; »*
- *« EPRA NRV ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo c.q. d'Aedifica publié au 31 mars 2025; »*
- *« EPRA NDV ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué de Cofinimmo c.q. d'Aedifica publié au 31 mars 2025; »*
- *« Analyse des objectifs de cours par les analystes financiers »*

L'Offrant indique que la méthode d'évaluation basée sur des comparaisons de transactions a été jugée inappropriée en raison de l'absence de transactions récentes entièrement réalisées en actions dans l'univers coté en bourse des Real Estate Investment Trusts (REIT) axées sur les soins de santé en Europe, bien que, outre les méthodes d'évaluation proposées par l'Offrant, de telles comparaisons de transactions (dans chacun des segments de Cofinimmo et dans le segment des soins de santé d'Aedifica), ainsi que les *trading comparables* (dans chacun des segments de Cofinimmo et dans le segment des soins de santé d'Aedifica) peuvent servir de méthodologies de référence complémentaires.

(i) Méthode d'évaluation principale : analyse EPRA NTA ajustée

Comme indiqué par l'Offrant dans le Prospectus, l'Offrant considère l'EPRA NTA comme le modèle d'évaluation le plus courant et le plus reconnu pour évaluer la valeur de marché des actifs nets d'une société immobilière. L'Offrant souligne que l'EPRA NTA est une mesure financière généralement reconnue, publiée à la fois par la Société

et par l'Offrant, conformément aux directives de *l'European Public Real Estate Association*.

L'Offrant souligne en outre que cette approche sectorielle tient efficacement compte de la dynamique et des perspectives uniques du marché de chaque au sein des portefeuilles de la Société et de l'Offrant, à savoir les soins de santé pour les deux entités et les réseaux de bureaux et de distribution pour la Société.

Dans le cadre de son analyse du portefeuille de bureaux de la Société, l'Offrant a observé une décote du GAV pour les sociétés immobilières cotées en bourse qu'il jugeait comparables au portefeuille de bureaux de Cofinimmo. La liste établie par l'Offrant comprend Merlin Properties, Icade, Fabege, CPI Europe, NSI et CA Immo (le **Groupe de Référence du Portefeuille de Bureaux de Cofinimmo**) et présente une décote GAV implicite moyenne et médiane au 31 mars 2025 de respectivement 22,8 % et 24,9 %.

Bien que le Groupe de Référence du Portefeuille de Bureaux de Cofinimmo retenu par l'Offrant soit pertinent, on pourrait également considérer un groupe de *peers* plus large, incluant des sociétés supplémentaires. Une telle approche permettrait d'élargir le groupe de comparaison de *peers* et offrirait une perspective plus complète des décotes du marché.

Dans ce contexte, un ensemble alternatif d'entreprises cotées comparables (le **Groupe de Référence Alternatif de Bureaux**) pourrait être envisagé. Ce groupe serait composé du groupe de référence du portefeuille de bureaux de Cofinimmo, auquel s'ajouteraient des REIT dont les portefeuilles sont comparables à celui de Cofinimmo et qui sont (fortement) exposés à des emplacements dans le *Central Business District* (CBD) :

- Inmobiliaria Colonial SOCIMI SA (Colonial): REIT basé en Espagne, avec un portefeuille GAV d'environ 12 milliards d'euros, axé principalement sur des immeubles de bureaux de premier ordre dans les grandes villes de France et d'Espagne. La société est cotée à la bourse de Madrid et affiche une capitalisation boursière de 3,6 milliards d'euros au 30 avril 2025.

- Gecina SA (Gecina): REIT basé en France, avec une GAV d'environ 17 milliards d'euros, axé principalement sur les immeubles de bureaux (79 %) et l'immobilier résidentiel (21 %). Gecina opère exclusivement en France, notamment dans la région parisienne. La société est cotée à la bourse de Paris et affiche une capitalisation boursière de 6,9 milliards d'euros au 30 avril 2025.

- Derwent London plc (Derwent London): REIT basé au Royaume-Uni, avec une GAV d'environ 5,9 milliards d'euros, axé exclusivement sur des bureaux de première classe dans le centre de Londres, avec un accent sur des biens immobiliers haut de gamme, conçus par des designers, dans des marchés partiels résilients. Derwent London opère exclusivement au Royaume-Uni. La société est cotée à la Bourse de Londres et affiche une capitalisation boursière de 2,6 milliards d'euros au 30 avril 2025.

La décote implicite moyenne et médiane sur la GAV au 31 mars 2025 du Groupe de Référence Alternatif de Bureaux s'élève respectivement à 23,3 % et 24,6 %.

		Nom	Valeur de marché implicite pour les entreprises au 31 mars 2025 (en millions d'euros)[3]	GAV[4] (en millions d'euros, déclaré au 31 mars 2025)	Prime GAV implicite / (décote)
Groupe de Référence Alternatif de Bureaux	Groupe de Référence du Portefeuille de Bureaux de Cofinimmo	Merlin Properties	8.069	10.865	(25,7 %)
		Icade	5.039	7.059	(28,6 %)
		Fabege	5.544	7.300	(24,1 %)
		CPI Europe	6.205	8.234	(24,6 %)
		NSI	745	995	(25,1 %)
		CA Immo	4.548	4.965	(8,4 %)
	Ajouts au Groupe de Référence du Portefeuille de Bureaux de Cofinimmo	Gecina	13.472	17.339	(22,3 %)
		Colonial	9.072	11.646	(22,1 %)
		Derwent London	4.242	5.923	(28,4 %)
		Moyenne			**(23,3 %)**
		Médiane			**(24,6 %)**

Sur base, entre autres, du Groupe de Référence de Bureaux de Cofinimmo et afin de tenir compte des évolutions observées sur le marché dans le secteur des bureaux, l'Offrant a décidé d'appliquer une décote sur la GAV du portefeuille de bureaux de Cofinimmo afin de tenir compte des évolutions observées sur le marché dans le secteur des bureaux, ramenée en fonction de l'accord entre le Conseil d'Administration de Cofinimmo et le Conseil d'Administration d'Aedifica de 10,45 % à 2,85 %.

À l'inverse, l'Offrant a évalué les actifs du secteur des soins de santé à leur valeur intégrale, sans tenir compte de la décote actuelle par rapport au GAV auquel se négocient les REIT's cotés en bourse dans le secteur des soins de santé. Étant donné que la contrepartie de l'Offre est entièrement composée d'actions et que l'Offrant considère que le portefeuille de soins de santé de l'Offrant et celui de Cofinimmo sont comparables, l'Offrant a évalué les actifs du segment des soins de santé tant pour Aedifica que pour Cofinimmo à leur valeur intégrale. L'Offrant souligne que cela reflète la dynamique positive du marché et le potentiel de croissance inhérent au segment, tels que les tendances démographiques favorables et l'allongement de l'espérance de vie.

En outre, l'Offrant a évalué les actifs des réseaux de distribution de Cofinimmo à sa valeur totale.

[3] Clôture du marché le jour de la date sans incidence, après suspension de la négociation des actions Aedifica et Cofinimmo.
[4] La valeur brute des actifs (GAV) comprend la juste valeur des investissements immobiliers négociables, y compris les actifs classés comme détenus en vue de la vente, les projets de développement, les droits d'utilisation relatifs à des terrains en bail emphytéotique conformément à la norme IFRS 16 et la réserve foncière.

Compte tenu de ces facteurs, l'Offrant a ajusté l'EPRA NTA publié de Cofinimmo et d'Aedifica pour le calcul du Rapport d'Échange comme suit :

- « **L'EPRA NTA Ajustée de Cofinimmo** » (Valeur d'Apport totale) est calculée sur la base de l'EPRA NTA déclarée au 31 mars 2025 :

  I. Corrigé pour tenir compte du dividende brut distribué par Cofinimmo pour 2024, d'un montant total de 236 millions d'euros (soit, en d'autres termes, une correction de -6,20 euros par Action Cofinimmo) ; et

  II. Compte tenu d'une décote (ajustée) de 2,85 % appliquée par l'Offrant à la valorisation du portefeuille de bureaux de Cofinimmo au 31 mars 2025 publiée le 25 avril 2025 (soit une valorisation de EUR 927 millions), que l'Offrant a déterminée sur la base de la décote implicite GAV observée dans le Groupe de Référence du Portefeuille de Bureaux de Cofinimmo, ce qui se traduit par un ajustement de EUR 26,5 millions sur la valeur du portefeuille de bureaux de Cofinimmo rapportée au 31 mars 2025 (soit, en d'autres termes, une correction de -0,69 EUR par Action Cofinimmo).

- « **L'EPRA NTA Ajusté d'Aedifica** » (Prix d'Emission total) est calculé sur la base de l'EPRA NTA publié au 31 mars 2025, corrigé par le Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica en 2024 d'un montant total de 185 millions d'euros (soit, en d'autres termes, une correction de – 3,90 euros par action Aedifica Existante) et est présenté dans le tableau ci-dessous.

L'Offrant a ensuite déterminé le Rapport d'Échange Amélioré en divisant l'EPRA NTA ajusté par action de Cofinimmo (soit la Valeur d'Apport) (sur la base de 38.096.217, le dernier nombre d'actions en circulation déclaré pour Cofinimmo au 31 mars 2025, ce qui est toujours le cas à la date du Prospectus) par l'EPRA NTA ajusté par action d'Aedifica (soit le Prix d'Émission) (sur la base de 47.550.119, le dernier nombre d'actions en circulation déclaré pour la Société au 31 mars 2025).

Valeur d'Apport - Cofinimmo (EUR)	87,64
(/) Prix d'Émission - Aedifica (EUR)	73,96
Rapport d'Échange	**1,185**

(ii) Analyse DCF, à titre de soutien supplémentaire et de point de comparaison

Comme expliqué par l'Offrant dans le Prospectus, cette méthodologie d'évaluation consiste à calculer la valeur des actifs (valeur intrinsèque) en actualisant les flux de trésorerie disponibles unlevered attendus générés par ces actifs sur la base des business plans (basés sur les Estimations des Analystes) de Cofinimmo et d'Aedifica sans effet de levier (où **Flux de Trésorerie Disponible Unlevered** signifie le bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements, diminué des impôts courants et des dépenses en capital).

La valeur des capitaux propres attribuable aux actionnaires respectifs telle que réalisée par l'Offrant est décrite en détail dans le « Résumé de la valorisation de Cofinimmo DCF » et dans le « Résumé de la valorisation DCF d'Aedifica» à la Section 7.3.4.4 et représente la somme de :

- le Flux de Trésorerie Disponible Unlevered actualisé sur la période allant du 1er avril 2025 (inclus) au 31 décembre 2027 (inclus) ; et

- la « Valeur Finale » actualisée calculée selon la formule de Gordon Growth, (c'est-à-dire en multipliant les Flux de Trésorerie Disponibles Unlevered de l'exercice 2027 par les taux de croissance terminal (**TCT**) et divisés par le coût moyen pondéré du capital ou (**WACC**) diminué du TCT,

Dans les deux cas, l'actualisation est appliquée selon le conventionnel en milieu d'année, donne lieu à la valeur implicite de l'entreprise (la **DCF Enterprise Value**).

Les valeurs respectives des capitaux propres de l'Offrant ont été obtenues en déduisant la dette financière brute, plus les liquidités et équivalents de trésorerie (y compris les titres négociables), moins les actions préférentielles, moins les obligations au titre des retraites, moins les intérêts minoritaires, plus les investissements dans des entreprises associées, de la DCF Enterprise Value (la **Valeur des Capitaux Propres DCF**). Une valeur alternative pourrait être envisagée en ajustant les dividendes de 2024 versés en mai 2025 pour les deux sociétés afin de les aligner sur l'Analyse EPRA NTA Ajustée. La valeur Valeur des Capitaux Propres DCF divisée par le nombre d'actions en circulation le plus récemment déclaré donne la Valeur des Capitaux Propres DCF par action.

Les hypothèses utilisées par l'Offrant pour réaliser les analyses DCF sont présentées à la Section 7.3.4.4 du Prospectus.

L'Offrant a introduit le « *Groupe de Référence des Infrastructures Sociales de Cofinimmo* », composé d'Aedifica, Care REIT, Care Property, Assura, PHP, Target, Intea, PPI, *le* « *Groupe de Référence des Réseaux de Distribution de Cofinimmo* » composé de CTP et LondonMetric, et le « *Groupe de Référence des Infrastructures Sociales d'Aedifica* » composé de Cofinimmo, Care REIT, Care Property, Assura, PHP, Target, Intea, PPI afin de calculer les WACC de Cofinimmo et d'Aedifica.

Groupe de Référence des Réseaux de Distribution de Cofinimmo			
Nom	**Valeur implicite de marché pour les entreprises au 30 avril 2025 (en millions d'euros)**	**GAV (en millions d'euros, dernière publication)**	**Prime implicite GAV / (décote)**
CTP	15 063	15 732	(4,3 %)
LondonMetric	6 918	7 233	(4,4 %)
Taux de réduction moyen			**(4,3 %)**
Taux de réduction médian			**(4,3 %)**

Afin de garantir une base d'analyse plus comparable, un ensemble alternatif de *peers* dans le secteur des soins de santé (**Groupe de Référence Alternatif des Soins de Santé**) pourrait être défini. Cet ensemble serait dérivé du Groupe de Référence des Infrastructures Sociales de Cofinimmo et Aedifica, mais exclurait Intea et PPI, en raison de leur exposition limitée au secteur de la santé par rapport au portefeuille de

Cofinimmo. En outre, Aedificia et Cofinimmo seraient exclues de ce groupe afin de fournir un benchmark de marché externe tout en conservant la comparabilité entre les deux entités.

Groupe de Référence Alternatif des Soins de Santé			
Nom	**Valeur implicite de marché pour les entreprises au 30 avril 2025 (en millions d'euros)**	**GAV (en millions d'euros, dernière déclaration)**	**Prime implicite GAV / (décote)**
Assura[5]	3 279	3 703	(11,4 %)
Care REIT[6]	611	798	(23,5 %)
Care Property	1 058	1 239	(14,6 %)
PHP	3 180	3 231	(1,6 %)
Target	961	1 086	(11,6 %)
Taux de décote moyen			**(12,5 %)**
Taux de décote médian			**(11,6 %)**

Lors de la réalisation des analyses DCF de Cofinimmo et Aedifica, l'Offrant a retenu un WACC faible, moyen et élevé de respectivement 6,76 % / 6,75 %, 6,26 % / 6,25 % et 5,76 % / 5,75 %. L'Offrant a également retenu un TCT faible, moyen et élevé de respectivement 1,50 %, 2,00 % et 2,50 % pour les deux entités.

Sur la base de l'analyse DCF de l'Offrant, le ratio d'échange DCF implicite a été dérivé sur la base de :

	Faible	**Moyen**	**Élevé**
	WACC Aedifica: 6,75 % WACC Cofinimmo: 6,76 % TCT: 1,50 %	WACC Aedifica: 6,25 % WACC Cofinimmo: 6,26 % TCT: 2,00 %	WACC Aedifica: 5,75 % WACC Cofinimmo: 5,76 % TCT: 2,50 %
Valeur des Capitaux Propres DCF par action Cofinimmo (EUR)	65,20	95,33	143,95
(/)Valeur des Capitaux Propres DCF par action Aedifica (EUR)	63,80	90,06	132,50

[5] Capitalisation boursière calculée le 13 février 2025, désignée comme « le dernier Jour ouvrable précédant le début de l'Offre ». Période » selon les communiqués de presse d'Assura concernant les offres respectives de Sana Bidco Limited et PHP

[6] Capitalisation boursière calculée le 10 mars 2025, désignée comme « le dernier jour ouvrable précédant le début de l'offre ». Période » selon le document de référence relatif à l'acquisition en numéraire de Care REIT Plc par CR United Bidco Ltd

Ratio d'échange implicite DCF	**1,022x**	**1,058x**	**1,086x**

La réalisation des analyses DCF de Cofinimmo et Aedifica sur la base du Groupe de Référence Alternatif Bureaux, du Groupe de Référence Alternatif des Soins de Santé et du Groupe de Référence Réseaux de Distribution de Cofinimmo conduirait à un WACC faible, moyen et élevé de respectivement 6,62 % / 6,60 %, 6,12 % / 6,10 %, 5,62 % / 5,60 %, tout en conservant les TCTTCT faible, moyen et élevé de 1,50 %, 2,00 % et 2,50 %, pour les deux entités.

Sur la base de l'analyse DCF de la méthode alternative, qui serait également ajustée pour les dividendes versés en mai 2025 pour les deux sociétés dans le *bridge* entre la Enterprise Value et la Valeur des Capitaux Propre, comme expliqué ci-dessus, le ratio d'échange DCF implicite serait basé sur :

	Faible	**Moyen**	**Haut**
	WACC Aedifica : 6,60% WACC Cofinimmo : 6,62 % TCT : 1,50 %	WACC Aedifica : 6,10% WACC Cofinimmo : 6,12 % TCT : 2,00 %	WACC Aedifica : 5,60 % WACC Cofinimmo : 5,62 % TCT : 2,50 %
Valeur des Capitaux Propres DCF par action Cofinimmo (EUR)	67,04	99,12	151,76
(/)Valeur des Capitaux Propres DCF par action Aedifica (EUR)	63,44	91,48	137,62
Ratio d'échange implicite DCF	**1,057x**	**1,084x**	**1,103x**

Dans l'ensemble, avec un groupe ajusté limité de *peers*, ce qui se traduit par un impact minimal sur les WACC's, et en conservant les hypothèses du Business Plan de l'Offrant, les conclusions du DCF dans le Prospectus restent inchangées.

(iii) Conclusion

L'Offrant a fait référence à différentes méthodes d'évaluation et points de référence qui sont résumés dans le tableau ci-dessous et exposés plus en détail à la Section 7.3.4. du Prospectus :

Résumé des rapports d'échange supposés			A Valeur par action Cofinimmo (EUR)	B Valeur par action Aedifica (EUR)	A / B Rapport d'échange (X actions Aedifica pour 1 action Cofinimmo)
Méthodes d'évaluation	**Analyse EPRA NTA ajustée (méthode d'évaluation principale)**	Correction Cofinimmo de 2,85 % sur le portefeuille de bureaux	87,64	73,96	1,185x
	DCF	Faible : Aedifica : 6,75 % WACC ; Cofinimmo : 6,76 % WACC 1,50 % TCT	65,20	63,80	1,022x
		Moyen : Aedifica : 6,25 % WACC ; Cofinimmo : 6,26 % WACC, 2,0 % TCT	95,33	90,06	1,058x
		Haut : Aedifica : 5,75 % WACC ; Cofinimmo : 5,76 % WACC, 2,50 % TCT	143,95	132,50	1,086x
Points de référence pour contextualiser le Rapport d' Echange	**Analyse de l'évolution historique du cours**	Prix de l'action non perturbé, ajusté pour tenir compte du dividende brut versé en 2024	60,80	65,85	0,923x
		Prix de l'action non perturbé	67,00	69,75	0,961x
		VWAP sur 1 mois jusqu'au 29 avril 2025	61,76	63,31	0,976x
		VWAP sur 3 mois jusqu'au 29 avril 2025	58,00	60,37	0,961x
		VWAP sur 6 mois jusqu'au 29 avril 2025	59,16	60,48	0,978x
		VWAP sur 12 mois jusqu'au 29 avril 2025	60,43	59,41	1,017x
	EPRA NTA rapporté	EPRA NTA rapporté au 31 mars 2025, corrigé du Dividende Brut 2024 Distribué	88,33	73,96	1,194x
	IFRS NAV rapporté	NAV IFRS rapporté au 31 mars 2025, corrigé du Dividende Brut 2024 Distribué	88,27	74,00	1,193x
	EPRA NRV rapporté	EPRA NRV rapporté au 31 mars 2025, corrigé du Dividende Brut 2024 Distribué	96,63	83,68	1,155x
	EPRA NDV rapporté	EPRA NDV rapporté au 31 mars 2025, corrigé du Dividende Brut 2024 Distribué	92,03	74,76	1,231x
	Analyse des objectifs de cours par les analystes financiers [7]	Médiane	65,00	71,00	0,915x
		Moyenne	65,01	70,59	0,921x

Une méthode d'évaluation DCF alternative à celle proposée par l'Offrant donnerait lieu aux rapports d'échange implicites suivants:

[7] Avant le paiement des Dividendes Bruts Distribués 2024 respectifs de Cofinimmo et Aedifica.

Résumé des rapports d'échange supposés			A Valeur par action Cofinimmo (EUR)	B Valeur par action Aedifica (EUR)	A / B Rapport d'échange (X actions Aedifica pour 1 action Cofinimmo)
Méthodes d'évaluation	**DCF**	Faible : Aedifica : 6,60 % WACC ; Cofinimmo : 6,62 % WACC 1,50 % TCT	67,04	63,44	1,057x
		Moyen : Aedifica : 6,10 % WACC ; Cofinimmo : 6,12 % WACC, 2,0 % TCT	99,12	91,48	1,084x
		Haut : Aedifica : 5,60 % WACC ; Cofinimmo : 5,62 % WACC, 2,50 % TCT	151,76	137,62	1,103x

L'Offrant résume les primes implicites nominales de l'offre sur la base des cours historiques des actions dans le tableau suivant :

Résumé de la prime du rapport d'échange implicite par rapport aux rapports d'échange historiques :	Valeur par action Cofinimmo (EUR)	Valeur par action Aedifica (EUR)	Rapport d'échange implicite (X action Aedifica par 1 action Cofinimmo)	Prime de l'Offre implicite par rapport à la valeur par action Cofinimmo (%)
Prix de l'Action Non-Perturbé ajusté pour le Dividende Brut 2024 Distribué	60,80	65,85	0,923x	28,3%[8]
Prix de l'Action Non-Perturbé	67,00	69,75	0,961x	23,4%
VWAP sur 1 mois jusqu'au 29 avril 2025	61,76	63,31	0,976 x	33,8%
VWAP sur 3 mois jusqu'au 29 avril 2025	58,00	60,37	0,961x	42,5%
VWAP sur 6 mois jusqu'au 29 avril 2025	59,16	60,47	0,978x	39,7%
VWAP sur 12 mois jusqu'au 29 avril 2025	60,43	59,41	1,017x	36,8%

Outre ces primes nominales implicites calculées par l'Offrant (sur la base du cours de l'action Aedifica non perturbé et du cours de l'action Aedifica non perturbé corrigé du dividende brut distribué pour 2024), une autre mesure – la prime effective – pourrait également être envisagée, car particulièrement pertinente dans le contexte d'une combinaison action contre action. Sur la base de cette approche, la prime effective correspondrait à la part proportionnelle des actionnaires de Cofinimmo dans la capitalisation boursière combinée *pro forma* par rapport à leur capitalisation boursière indépendante non perturbée. Selon cette méthodologie, et comme le montre le tableau ci-dessous, la prime effective est estimée à 14,5 % (sur la base des cours des actions non perturbés, ajustés pour tenir compte du dividende brut de 2024) et à 12,0 % (sur la base du cours des actions non perturbé).

[8] Sur la base d'une comparaison de 78,03 EUR par action Cofinimmo, calculée sur la base du rapport d'échange de 1,185 multiplié par celui d'Aedifica Cours de l'action non perturbé de 69,75 EUR ajusté pour tenir compte du dividende brut distribué par Aedifica de 3,90 EUR pour 2024 (donnant un cours ajusté de 65,85 EUR), avec 60,80 EUR calculé sur la base du cours non perturbé de Cofinimmo de 67,00 EUR, corrigé du dividende brut distribué pour 2024 de 6,20 EUR.

	Cours de l'Action Non-Perturbé prime effective		Cours de l'Action Non-Perturbé Ajusté pour le Dividende Brut 2024 Distribué prime effective	
	Aedifica	**Cofinimmo**	**Aedifica**	**Cofinimmo**
Cours de l'Action Non-Perturbé (EUR)	69,75	67,00	65,85	60,80
(x) Nombre d'actions en circulation (hors Actions Propres) (en millions)	47,54	38,08	47,54	38,08
Capitalisation boursière non perturbée (en millions d'euros)	**3 316**	**2 551**	**3 131**	**2 315**
Capitalisation boursière combinée non perturbée (en millions d'euros)	**5.867**		**5.446**	
Nombre d'actions Cofinimmo en circulation (hors Actions Propres) (en millions)	38,08		38,08	
(x) Rapport d'échange	1,185		1,185	
Nombre d'actions Cofinimmo en circulation détenues par les actionnaires de Cofinimmo après la transaction à un rapport d'échange de 1,185 (hors Actions Propres) (en millions)	**45,1**		**45,1**	
Participation des actionnaires Cofinimmo dans l'entité combinée[9]	**48,7%**		**48,7%**	
(x) Capitalisation boursière combinée non perturbée (en millions d'euros)	5.867		5.446	
Capitalisation boursière Non-Perturbée Implicite de Cofinimmo après la transaction (en millions d'euros)	**2.857**		**2.652**	
(/) Capitalisation boursière non perturbée de Cofinimmo (en millions d'euros)	2.551		2.315	
Prime effective	**12,0%**		**14,5%**	

[9] Nombre d'actions en circulation détenues par les actionnaires de Cofinimmo après la transaction à un rapport d'échange de 1,185 (hors Actions Propres) / Nombre d'actions de l'entité combinée après la transaction à un rapport d'échange de 1,185 (hors Actions Propres)

L'Offrant conclu, qu'après avoir analysé différentes méthodes d'évaluation, l'Offrant est convaincu que le Prix d'Offre Implicite (tel que défini dans le Prospectus) par Action Cofinimmo et le Prix d'Offre Implicite Ajusté au Dividende Brut 2024 Distribué d'Aedifica (tel que défini dans le Prospectus) représentent des propositions de valeur attractives et équitables pour les actionnaires de la Société.

Les analyses de valorisation alternatives présentées dans le présent Mémoire en Réponse, y compris la méthode de valorisation DCF alternative et l'analyse de la prime effective, sont proposées à titre de références supplémentaires en complément des analyses présentées dans le Prospectus. Ces analyses de valorisation complémentaires ne conduisent pas à un résultat différent et restent donc en ligne avec les analyses présentées par l'Offrant dans le Prospectus.

(c) Appréciation par le Conseil d'Administration de Cofinimmo et l'Expert Financier

La Société a désigné Lazard BV/SRL (**Lazard** ou **l'Expert Financier**) pour émettre une *fairness opinion* du Rapport d'Echange Amélioré et donc de la contrepartie de l'Offre (la **Fairness Opinion**). Lors de la rédaction de la Fairness Opinion, Lazard n'a pas agi en tant qu'expert indépendant au sens des articles 20 à 23 de l'Arrêté Royal sur les OPA et sa Fairness Opinion a été rédigé exclusivement en faveur du Conseil d'Administration de Cofinimmo.

Lazard a rendu sa Fairness Opinion le 20 janvier 2026. L'avis est basé sur les méthodes d'évaluation habituelles pour ce type de transaction, y compris les méthodes décrites par l'Offrant ainsi que la méthode DCF alternative telle que décrite ci-dessus, et a conclu qu'à cette date, le Rapport d'Échange Amélioré était équitable, d'un point de vue financier, pour les actionnaires de la Société.

À la lumière de ce qui précède, le Conseil d'Administration de Cofinimmo estime que le Rapport d'Échange Amélioré reflète de manière équilibrée de la qualité des actifs actuels et les contributions des sociétés respectives.

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo note toutefois que l'engagement de l'Offrant à mettre en œuvre les mesures correctives structurelles (les **Engagements de Désinvestissement**) imposées par l'ABC introduit des incertitudes matérielles qui échappent largement au contrôle de la Société et, dans une large mesure, à celui de l'Offrant.

Ces incertitudes concernent principalement la capacité de l'Offrant à (i) identifier et confirmer un ou plusieurs acquéreurs acceptables pour l'ABC pour les actifs belges, (ii) convenir de conditions acceptables, y compris en matière de prix, (iii) réaliser suffisamment de désinvestissements dans les délais imposés par l' ABC pour respecter les Engagements de Désinvestissement, et (iv) réinvestir le produit des désinvestissements dans des actifs offrant des rendements comparables ou supérieurs. De manière générale, la mise en œuvre des Engagements de Désinvestissement reste soumise aux conditions du marché, à l'intérêt des concurrents potentiels pour les actifs concernés et à l'examen et l'approbation réglementaires des acquéreurs proposés par l'ABC. Le résultat du *pricing* dépendra de la dynamique compétitive des processus de vente, de la nature spécifique et du profil financier des actifs à céder, des restrictions réglementaires en matière d'approbation des acquéreurs et des conditions de marché prévalant au moment de la cession.

À ce stade, le Conseil d'Administration de Cofinimmo n'est pas en mesure de quantifier les conséquences financières éventuelles des Engagements de Désinvestissement de l'Offrant. De telles conséquences dépendront de l'interaction des facteurs susmentionnés, notamment du calendrier des désinvestissements, le prix de vente réalisé par rapport à la valeur nette des

actifs désinvestis, l'impact des frais de transaction et de la fiscalité, ainsi que le rythme et la qualité du réinvestissement des recettes.

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo constate que l'Offrant indique dans le Prospectus que « *La cession du portefeuille immobilier de maisons de repos en Belgique pour un montant total de 300 millions EUR, à laquelle Aedifica s'est engagée dans le cadre de la Décision de l'ABC, et qui peut être étalée sur les prochaines années (comme annoncé par Aedifica dans son communiqué de presse du 27 octobre 2025, voir également à ce sujet la section H du présent Résumé), devrait, à terme, avec le réinvestissement des produits, avoir un effet largement neutre sur le bénéfice EPRA par action tant pour les actionnaires d'Aedifica que pour ceux de Cofinimmo, le bénéfice EPRA par action devant augmenter pour tous les actionnaires, grâce à la contribution des synergies opérationnelles. L'impact favorable potentiel sur les charges financières futures en cas de relèvement de la notation par S&P de BBB à BBB+ n'a pas encore été pris en compte.* » Le Conseil d'Administration de Cofinimmo souligne toutefois qu'il ne peut être exclu que des désinvestissements doivent être réalisés de manière accélérée ou dans des conditions matériellement défavorables, y compris à une décote significative par rapport à la juste valeur des actifs. En outre, rien ne garantit que des opportunités de réinvestissement offrant des rendements comparables seront disponibles dans les délais prévus, voire disponibles tout court. En conséquence, ces désinvestissements pourraient avoir un impact négatif sur le profil financier de l'Entité Combinée et, en fin de compte, sur la création de valeur et la croissance du EPS pour les actionnaires de Cofinimmo dans le cadre du Rapport d'Échange Amélioré. Sous réserve des incertitudes susmentionnées, le Conseil d'Administration de Cofinimmo confirme son soutien à l'Offre.

Si l'Offrant devait réaliser une opération visant à mettre en œuvre ses Engagements de Désinvestissement dans des conditions qui obligeraient le Conseil d'Administration de Cofinimmo à revoir sa position concernant l'Offre telle que décrite dans le présent Mémoire en Réponse, le Conseil d'Administration de Cofinimmo publiera, entre l'approbation du présent Mémoire en Réponse et la clôture définitive de l'Offre, un supplément au présent Mémoire en Réponse, conformément à l'article 30 de la Loi sur les OPA.

(d) Politique future en matière de dividendes d'Aedifica et de la Société

(i) Aedifica

Conformément au Prospectus, Aedifica continuera, après la réalisation de l'Offre, à distribuer des dividendes conformément aux exigences prévues à cet égard dans l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'**AR SIR**) et dans ses statuts; en particulier, sa politique en matière de dividendes restera conforme à la politique actuelle d'Aedifica, qui consiste à distribuer environ 80 % du montant correspondant au résultat EPRA consolidé à titre de rémunération du capital.

(ii) Cofinimmo

Dans le Prospectus, l'Offrant rappelle aux actionnaires de la Société son intention de fusionner Cofinimmo avec Aedifica ou de transformer Cofinimmo en une société immobilière réglementée institutionnelle (voir Section5.1(a)(ii) du présent Mémoire en Réponse).

(e) Dribbling out et *vendor placement*

Étant donné que l'Offre implique un rapport d'échange dans lequel tous les actionnaires offrants ne disposeront pas du nombre exact d'Actions Cofinimmo pour obtenir un nombre complet d'Actions Nouvelles en échange de leurs Actions Cofinimmo, et afin de se conformer à la législation et à la réglementation applicables en matière de valeurs mobilières (voir ci-

dessous), Aedifica, soutenue par BNP Paribas Fortis (et d'autres intermédiaires financiers, le cas échéant), (i) un *Dribbling Out* (tel que défini dans le Prospectus) et/ou (ii) un *Vendor Placement* (tel que défini dans le Prospectus), comme décrit dans le Prospectus à la Section 3.2.

À cet égard, l'Offrant expose dans la Section 3.2.2. du Prospectus les différentes positions des détenteurs d'Actions Cofinimmo qui résident et/ou sont établis en (i) Belgique, (ii) dans d'autres États membres de l'Espace Economique Européen, (ii) au Royaume-Uni, (iii) en Suisse, (iv) aux États-Unis (tant en ce qui concerne les acheteurs institutionnels qualifiés (QIB's) que les non-QIB's), et (v) dans autres juridictions.

5.3 Intérêts des créanciers évalués conformément à l'article 28, §1, 1° de l'Arrêté Royal sur les OPA

Conformément à l'article 28, §1, 1° de l'Arrêté Royal sur les OPA, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a également pris en considération les conséquences de la réalisation de l'Offre sur les intérêts des créanciers de la Société.

(a) Déclarations de l'Offrant

Dans le Prospectus, l'Offrant affirme que l'Offre peut ouvrir la voie à possibilité d'action positive sur la notation de crédit de l'Entité Combinée.

L'Offrant souligne en outre (i) le fait que les arrangements financiers de la Société sont soumis à des clauses de « change of control » qui peuvent être activées par l'Offre et (ii) le fait que des effets similaires peuvent être attendus au niveau d'Aedifica et de ses prêteurs.

Dans le Prospectus, l'Offrant précise en outre que « *Cofinimmo a entamé des discussions avec ses prêteurs (qui sont en grande partie les mêmes que ceux d'Aedifica), et a confirmé que les principaux prêteurs de Cofinimmo renoncent à exercer ces clauses de « change of control». À cette fin, Cofinimmo a entre-temps transmis des lettres de renonciation aux contreparties concernées pour confirmation formelle et les a reçues signées en retour. Cofinimmo a indiqué qu'elle mettrait fin et/ou réduirait ses relations avec les prêteurs qui n'étaient pas disposés à renoncer, de sorte qu'au moment de la vérification par Aedifica, aucun problème notable ne se pose à cet égard, les prêteurs qui n'ont pas autorisé de renonciation représentant une petite minorité d'environ 10% du financement bancaire à long terme (et seulement environ 7% du financement total à long terme) de Cofinimmo. Cofinimmo a notamment informé Aedifica que, sur la base des mesures prises entre-temps par Cofinimmo (prolongation de son prêt syndiqué jusqu'en juillet 2027 et conclusion d'une nouvelle facilité de crédit renouvelable de 100 millions d'EUR), elle s'attend à disposer d'un headroom suffisant lors du changement de contrôle, sans qu'il soit nécessaire qu'Aedifica mette à disposition des backstop facilities pour remplacer ces crédits résiliés ou réduits. Si une situation imprévue venait toutefois à se présenter et à mettre sous pression la marge de manœuvre prévue chez Cofinimmo, Aedifica dispose de la possibilité, dans le cadre de ses propres moyens financiers et de headroom, de mettre à la disposition de Cofinimmo des prêts intragroupes d'un montant d'au moins 100 à 200 millions d'EUR, à des conditions conformes au marché.*

En outre, le Prospectus contient la confirmation de l'Offrant qu'il « *n'a reçu aucune indication de la part de ses principaux prêteurs selon laquelle la réalisation de l'Offre d'Échange constituerait un motif de recouvrement de leurs crédits* ».

(b) Appréciation et avis du Conseil d'Administration de Cofinimmo

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo souscrit à l'avis selon lequel l'Entité Combinée, grâce à sa taille plus importante, pourrait augmenter ses perspectives d'action positive sur la notation de credit à long terme. Le Conseil d'Administration de Cofinimmo note en outre que

la notation de crédit à court terme de la Société (A-2) reste solide, reflétant son profil de liquidité solide. Au 31 décembre 2025, environ 750 millions d'euros avaient été prélevés à court terme dans le cadre du programme de *commercial paper*, ce qui souligne la confiance du marché dans la qualité de crédit à court terme de Cofinimmo. Le Conseil d'Administration de Cofinimmo estime que la qualité de crédit de la Société restera stable (pour les instruments de financement à long et à court terme) et pourra continuer à s'améliorer conformément à l'Offre (pour les instruments de financement à long terme).

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo (i) confirme qu'une partie importante des prêteurs a renoncé à ses droits en vertu des clauses de changement de contrôle susmentionnées et (ii) reconnaît le fait que, comme indiqué dans le Prospectus, tous les prêteurs importants d'Aedifica ont renoncé à leurs droits ou ont accepté l'Offre et que la mise en œuvre de l'Offre par Aedifica (et son achèvement) ne constituera pas en soi un motif pour les prêteurs d'Aedifica d'exiger le remboursement anticipé de ses facilités.

Ces renonciations, obtenues par la Société, qui s'appliquent aux lignes de crédit engagées à long terme de la Société qui servent (entre autres) en tant que *back up* du programme *commercial paper*, offrent un *buffer* de liquidités restant après le changement de contrôle. À ce titre, les crédits long terme de la Société pour lesquelles une renonciation a déjà été obtenue sont suffisants pour couvrir intégralement les tirages à court terme en cours dans le cadre du programme *commercial paper* et offrent même un *buffer* de liquidités supplémentaire, garantissant ainsi une flexibilité et une résilience financières continues. Ces renonciations déjà obtenues servent à limiter le risque pour les actionnaires qui échangent leurs Actions Cofinimmo contre des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre.

Dans le cadre de l'Accord de Transaction, la Société a en effet convenu de coopérer avec Aedifica afin d'atténuer l'impact des prêteurs de la Société qui invoquent des clauses de « change of control » dans le cadre de l'Offre et, dans ce contexte, depuis la conclusion de l'Accord de Transaction, la Société a obtenu des renonciations (ou aucune renonciation n'était requise) pour environ 90 % de ses lignes de crédit engagées à long terme auprès de banques prêteuses au 20 janvier 2026. En cas de changement de contrôle de la Société, les lignes de crédit engagées à long terme diminueront directement de 165 millions d'euros, et diminueront encore de 100 millions d'euros six (6) mois après la date du changement de contrôle de la Société (à titre de référence, par rapport au total de 2,5 milliards d'euros de crédits engagés à long terme auprès de banques prêteuses au 20 janvier 2026).

5.4 Intérêts des travailleurs et leur emploi évalués conformément à l'article 28, §1, 1° de l'Arrêté Royal sur les OPA

Conformément à l'article 28, §1, 1° *juncto* 2° de l'Arrêté Royal sur les OPA, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a également pris en considération les conséquences de la mise en oeuvre de l'Offre sur les intérêts du personnel de la Société et leur emploi.

(a) Déclarations de l'Offrant

Dans le Prospectus, l'Offrant confirme sa position selon laquelle le succès d'une entreprise dépend des performances, de l'enthousiasme et des talents de ses employés et collaborateurs. Aedifica confirme qu'elle « *investira dans tous les collaborateurs de l'entité combinée comme elle le fait actuellement dans ses propres collaborateurs* ».

Conformément à l'Accord de Transaction, le Prospectus stipule également qu'Aedifica et Cofinimmo élaboreront et mettront en œuvre conjointement un plan d'intégration, tant au niveau central que dans chaque pays où les activités sont déployées.

Cela signifie que, lors de la constitution des équipes opérationnelles et de la définition des processus et du modèle de fonctionnement de l'entité fusionnée, (i) un processus équitable sera organisé sous la direction du Chief Executive Officer d'Aedifica et sous les auspices du Comité de Nomination et de Rémunération, et (ii) les atouts respectifs des deux organisations seront dûment pris en compte, étant entendu que le talent, les compétences (connaissances, aptitudes et attitude) et la motivation sont les principaux moteurs.

(b) Appréciation et avis du Conseil d'Administration de Cofinimmo

Lors des négociations relatives à l'Accord de Transaction, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a pris en considération avec soin et diligence les intérêts de ses employés et leur emploi dans l'Entité Combinée, et dans ce contexte, le Conseil d'Administration de Cofinimmo estime que, sur base des procédures et garanties convenues dans l'Accord de Transaction, le processus d'intégration décrit ci-dessus, s'il est mis en œuvre conformément à la procédure équitable négociée par le Conseil d'Administration de Cofinimmo, n'est pas contraire aux intérêts de la Société et de ses employés.

À la date du présent Mémoire en Réponse, la Société ne dispose pas d'organes de représentation des travailleurs. Conformément aux articles 42 et suivants de la Loi sur les OPA, le Conseil d'Administration de Cofinimmo transmettra le Prospectus aux travailleurs dès que celui-ci aura été rendu public, afin de communiquer aux travailleurs la position du Conseil d'Administration de Cofinimmo sur l'Offre.

5.5 Appréciation générale de l'Offre

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo note que les Engagements de Désinvestissement de l'Offrant introduisent des incertitudes matérielles et qu'il n'est pas en mesure, à ce stade, d'en quantifier les conséquences financières potentielles. Ces conséquences dépendront, entre autres, du calendrier des désinvestissements, du niveau de prix réalisé par rapport à la valeur nette d'inventaire des actifs désinvestis, de l'impact des frais de transaction et de la fiscalité, ainsi que du rythme et de la qualité du réinvestissement des recettes.

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo constate que l'Offrant indique dans le Prospectus que « *La cession du portefeuille immobilier de maisons de repos en Belgique pour un montant total de 300 millions EUR, à laquelle Aedifica s'est engagée dans le cadre de la Décision de l'ABC, et qui peut être étalée sur les prochaines années (comme annoncé par Aedifica dans son communiqué de presse du 27 octobre 2025, voir également à ce sujet la section 7.4 du présent Prospectus), devrait, à terme, avec le réinvestissement des produits, avoir un effet largement neutre sur le bénéfice EPRA par action tant pour les actionnaires d'Aedifica que pour ceux de Cofinimmo, le bénéfice EPRA par action devant augmenter pour tous les actionnaires, grâce à la contribution des synergies opérationnelles. L'impact favorable potentiel sur les charges financières futures en cas de relèvement de la notation par S&P de BBB à BBB+ n'a pas encore été pris en compte.* ». Il ne peut toutefois être exclu que les désinvestissements doivent être réalisés de manière accélérée ou dans des conditions matériellement défavorables, y compris avec une décote significative par rapport à la juste valeur des actifs. En outre, rien ne garantit que des opportunités de réinvestissement offrant des rendements comparables seront disponibles. De tels résultats pourraient avoir un impact négatif sur le profil financier de l'Entité Combinée et, en fin de compte, affecter négativement la création de valeur et la croissance de l'EPS pour les actionnaires de Cofinimmo dans le cadre du Rapport d'Échange Amélioré.

Sous réserve des incertitudes susmentionnées, et après avoir dûment évalué l'Offre à la lumière des considérations exposées ci-dessus et ailleurs dans le présent Mémoire en Réponse, le Conseil d'Administration de Cofinimmo confirme son soutien à l'Offre. Le Conseil d'Administration de Cofinimmo décide que l'Offre est dans l'intérêt de la Société et de ses *stakeholders* (y compris ses actionnaires, ses créanciers et ses employés), comme exposé dans les Sections ci-dessus du Mémoire

en Réponse. Le Conseil d'Administration de Cofinimmo recommande donc aux actionnaires de Cofinimmo d'échanger leurs actions contre des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre.

6. DÉCLARATIONS D'INTENTION

À la date du présent Mémoire en Réponse, les membres du Conseil d'Administration de Cofinimmo détiennent les Actions Cofinimmo suivantes, et les personnes concernées ont fait les déclarations suivantes à cet égard :

Nom	Nombre d'Actions Cofinimmo	Intention	Déclaration
Jean Hilgers	135 actions Cofinimmo (dont 133 sont soumises à des clauses de lock-up)	Confirme l'apport de toutes les Actions Cofinimmo non soumises à des clauses de lock-up dans le cadre de l'Offre	Déclare ne représenter aucun actionnaire *de facto*
Jean-Pierre Hanin	8.769 Actions Cofinimmo (dont 6.057 sont soumises à des clauses de lock-up)	Confirme l'apport de toutes les Actions Cofinimmo non soumises à des clauses de lock-up dans le cadre de l'Offre	Déclare ne représenter aucun actionnaire *de facto*
Jean Kotarakos	3.499 Actions Cofinimmo (dont 3 219 sont soumises à des clauses de lock-up)	Confirme l'apport de toutes les Actions Cofinimmo non soumises à des clauses de lock-up dans le cadre de l'Offre	Déclare ne représenter aucun actionnaire *de facto*
Olivier Chapelle	1.228 Actions Cofinimmo (dont 86 sont soumises à des clauses de lock-up)	Confirme l'apport de toutes les Actions Cofinimmo non soumises à des clauses de lock-up dans le cadre de l'Offre	Déclare ne représenter aucun actionnaire *de facto*
Nathalie Charles	151 Actions Cofinimmo (dont 51 sont soumises à des clauses de lock-up)	Confirme l'apport de toutes les Actions Cofinimmo non soumises à des clauses de lock-up dans le cadre de l'Offre	Déclare ne représenter aucun actionnaire *de facto*
Anneleen Desmyter	240 Actions Cofinimmo (dont 163 sont soumises à des clauses de lock-up)	Confirme l'apport de toutes les Actions Cofinimmo non soumises à des clauses de lock-up dans le cadre de l'Offre	Déclare ne représenter aucun actionnaire *de facto*
Xavier de Walque	797 Actions Cofinimmo (dont 88 sont soumises à des clauses de lock-up)	Confirme l'apport de toutes les Actions Cofinimmo non soumises à des clauses de lock-up dans le cadre de l'Offre	Déclare ne représenter aucun actionnaire *de facto*
Benoit Graulich	974 Actions Cofinimmo (dont 187 sont soumises à des clauses de lock-up)	Confirme l'apport de toutes les Actions Cofinimmo non soumises à des clauses de lock-up dans le cadre de l'Offre	Déclare ne représenter aucun actionnaire *de facto*
Jan Suykens	300 Actions Cofinimmo (dont 51 sont soumises à des clauses de lock-up)	Confirme l'apport de toutes les Actions Cofinimmo non soumises à des clauses de lock-up dans le cadre de l'Offre	Déclare ne représenter aucun actionnaire *de facto*
Mirjam van Velthuizen-Lomans	44 Actions Cofinimmo (dont 38 sont soumises à des clauses de lock-up)	Confirme l'apport de toutes les Actions Cofinimmo non soumises à des clauses de lock-up dans le cadre de l'Offre	Déclare ne représenter aucun actionnaire *de facto*

Michaël Zahn	617 Actions Cofinimmo (dont 164 sont soumises à des clauses de lock-up)	Confirme l'apport de toutes les Actions Cofinimmo non soumises à des clauses de lock-up dans le cadre de l'Offre	Déclare ne représenter aucun actionnaire *de facto*
Ann Caluwaerts	85 Actions Cofinimmo	Confirme l'apport de toutes les Actions Cofinimmo non soumises à des clauses de lock-up dans le cadre de l'Offre	Déclare ne représenter aucun actionnaire *de facto*

7. APPLICATION DE CLAUSES D'APPROBATION ET/OU DE DROITS DE PRÉEMPTION

Les statuts de la Société ne contiennent aucune clause d'approbation ni aucun droit de préemption concernant le transfert des Actions Cofinimmo visées par l'Offre. Le Conseil d'Administration de Cofinimmo n'a connaissance d'aucun droit de préemption permettant à certaines personnes d'acquérir de tels titres de la Société.

8. DISPOSITIONS FINALES

8.1 Personnes responsables

La Société, représentée par le Conseil d'Administration de Cofinimmo (dont la composition est exposée à la Section 2 du présent Mémoire en Réponse), est responsable des informations contenues dans le présent Mémoire en Réponse.

La Société, représentée par le Conseil d'Administration de Cofinimmo, déclare qu'à sa connaissance, les informations contenues dans le présent Mémoire en Réponse sont conformes aux faits et n'omettent aucune information qui, si elle était incluse, modifierait le contenu du Mémoire en Réponse.

8.2 Supplément

Les informations contenues dans le présent Mémoire en Réponse reflètent la situation à la date du Mémoire en Réponse.

Tout fait nouveau significatif, toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le Mémoire en Réponse, qui est de nature à influencer l'évaluation de l'Offre et qui survient ou est constaté par le Conseil d'Administration de Cofinimmo entre la date d'approbation du Mémoire en Réponse et la fin de la Période d'acceptation, sera rendu public en Belgique au moyen d'un supplément au Mémoire en Réponse, conformément à l'article 30 de la Loi sur les OPA.

8.3 Déclarations prospectives

Le présent Mémoire en Réponse contient des déclarations et des estimations prospectives. Ces estimations et déclarations prospectives sont principalement basées sur les attentes et les estimations actuelles concernant les événements et les tendances futurs qui affectent ou pourraient affecter les activités et les résultats de la Société. Bien que le Conseil d'Administration de Cofinimmo estime que ces estimations et déclarations prospectives sont fondées sur des hypothèses raisonnables, elles sont soumises à des risques et incertitudes et sont basées sur les informations dont dispose actuellement le Conseil d'Administration de Cofinimmo.

Les termes « croire », « pouvoir », « pourrait », « pourrait avoir », « pourrait être », « serait », « estimer », « continuer », « projeter », « anticiper », « avoir l'intention », « s'attendre à » et autres termes similaires sont destinés à identifier les estimations et les déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent Mémoire en Réponse, et le Conseil d'Administration de Cofinimmo rejette expressément toute obligation ou engagement de diffuser des

mises à jour ou des révisions des déclarations prospectives ou des estimations contenues dans le présent document afin de refléter tout changement dans les attentes du Conseil d'Administration de Cofinimmo à cet égard ou tout changement dans les événements, conditions ou circonstances sur lesquelles une telle déclaration est fondée, sauf dans la mesure où une telle mise à jour est requise en complément du présent Mémoire en Réponse en vertu de l'article 30 de la Loi sur les OPA (voir la Section 8.2 du présent Mémoire en Réponse).

Les déclarations et estimations prospectives comportent des risques et des incertitudes et ne constituent pas une garantie de performances futures, car les résultats ou développements réels peuvent différer considérablement des attentes décrites dans les déclarations et estimations prospectives. Les actionnaires sont avertis de ne pas se fier indûment aux déclarations ou estimations prospectives lorsqu'ils prennent des décisions concernant l'Offre.

8.4 Avertissement

Rien dans le présent Mémoire en Réponse ne doit être interprété comme un conseil en matière d'investissement, fiscale, juridique, financière, comptable ou autre. Le présent Mémoire en Réponse n'est pas destiné à être utilisé ou distribué à des personnes si la mise à disposition de ces informations à ces personnes est interdite par une loi ou une juridiction. Les actionnaires doivent évaluer eux-mêmes l'Offre avant de prendre une décision d'investissement et sont invités à consulter des conseillers professionnels pour les aider à prendre une telle décision.

8.5 Approbation du Mémoire en Réponse par la FSMA

Le Mémoire en Réponse a été approuvé par la FSMA le 27 janvier 2026, conformément à l'article 28, §3 de la Loi sur les OPA.

L'approbation du Mémoire en Réponse par la FSMA n'implique aucune estimation ou appréciation par la FSMA de l'opportunité ou de la qualité de l'Offre. Aucune autre autorité n'a approuvé ce Mémoire de Réponse.

8.6 Langue

Le présent Mémoire en Réponse a été rédigé et mis à disposition en anglais, en néerlandais et en français.

La version néerlandaise du Mémoire en Réponse est la version officielle approuvée par la FSMA le 27 janvier 2026 (comme indiqué à la Section 8.5). La Société a vérifié la cohérence entre les différentes versions et en est responsable. En cas de divergences entre les versions anglaise et néerlandaise ou française, la version néerlandaise prévaut.

8.7 Disponibilité du Mémoire en Réponse

Le présent Mémoire en Réponse est inclus dans le Prospectus en tant qu'Annexe 2.

Le Prospectus (y compris le Mémoire en Réponse) et le Formulaire d'Acceptation sont disponibles gratuitement aux guichets de BNP Paribas Fortis et ABN AMRO Bank. Des versions électroniques du Prospectus et du Formulaire d'Acceptation sont également disponibles sur les sites web suivants : le site web de BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (en anglais et en néerlandais), et www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (en anglais et en français), et les sites web de Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/) et Aedifica (https://aedifica.eu/nl/) et auprès d'ABN AMRO Bank par e-mail (corporate.broking@nl.abnamro.com). Vous pouvez également contacter BNP Paribas Fortis par téléphone : +32 2 433 41 13 (en anglais, néerlandais et français) , et ABN AMRO Bank : +31 20 628 60 70.

8.8 Conseillers de la Société

GSBE (tel que défini ci-dessous) et Lazard SRL ont agi en tant que conseillers financiers de la Société dans le cadre de l'Offre et du Projet de Regroupement.

Dans ce contexte, Lazard a remis au Conseil d'Administration de Cofinimmo sa Fairness Opinion, tel qu'exposé à la Section 5 du présent Mémoire en Réponse.

Lazard BV/SRL (**Lazard**) agit exclusivement pour le compte de Cofinimmo et personne d'autre dans le cadre de l'Offre et n'est responsable envers personne d'autre que Cofinimmo de fournir la protection offerte aux clients de Lazard ou de fournir des conseils en rapport avec l'Offre. Ni Lazard, ni aucune de ses filiales, ni aucun de leurs associés, administrateurs, dirigeants, employés ou agents respectifs ne sont responsables envers quiconque autre que Cofinimmo de fournir la protection offerte aux clients de Lazard ou de donner des conseils en rapport avec les questions mentionnées dans le présent Mémoire en Réponse.

Goldman Sachs Bank Europe SE, Succursale de Paris (**GSBE**), agréée et réglementée par la Banque Centrale Européenne et l'Autorité Fédérale de Surveillance Financière (*Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht*) et la Deutsche Bundesbank en Allemagne, agit exclusivement pour le compte de Cofinimmo et de personne d'autre dans le cadre de l'Offre et ne sera pas responsable envers quiconque autre que Cofinimmo de fournir la protection offerte aux clients de GSBE ou de donner des conseils en rapport avec l'Offre. Ni GSBE, ni ses sociétés affiliées, ni leurs associés, administrateurs, dirigeants, employés ou agents respectifs ne sont responsables envers quiconque autre que Cofinimmo de fournir la protection offerte aux clients de GSBE ou de donner des conseils en rapport avec les questions mentionnées dans le présent Mémoire en Réponse.

Allen Overy Shearman Sterling (Belgium) LLP et Allen Overy Shearman Sterling LLP (collectivement « **A&O Shearman** ») ont conseillé la Société sur certains aspects juridiques liés à l'Offre. Ces services ont été fournis exclusivement à la Société et aucune autre personne ne peut se fier à ces services ou s'y référer de quelque manière que ce soit. A&O Shearman n'assume aucune responsabilité quant aux informations contenues dans le présent Mémoire en Réponse, et rien dans le présent Mémoire en Réponse ne doit être interprété comme un conseil, une promesse ou une garantie émis ou donné par A&O Shearman.

***

AVIS IMPORTANT

LE PRÉSENT DOCUMENT NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE D'ACQUISITION, D'ACHAT, DE SOUSCRIPTION, DE VENTE OU D'ÉCHANGE DE TITRES (NI UNE SOLLICITATION D'OFFRE D'ACQUISITION, D'ACHAT, DE SOUSCRIPTION, DE VENTE OU D'ÉCHANGE DE TITRES) AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA, À HONG KONG, AU JAPON, EN NOUVELLE-ZÉLANDE, EN SUISSE, EN AFRIQUE DU SUD, AU ROYAUME-UNI OU DANS TOUTE AUTRE JURIDICTION OÙ CELA CONSTITUERAIT UNE VIOLATION DES LOIS DE CETTE JURIDICTION, ET AUCUNE OFFRE (OU SOLLICITATION) DE CE TYPE NE PEUT ÊTRE FAITE DANS UNE TELLE JURIDICTION. TOUT MANQUEMENT À CETTE RESTRICTION PEUT CONSTITUER UNE VIOLATION DES LOIS AMÉRICAINES, AUSTRALIENNES, CANADIENNES, HONGKONGSAISES, JAPONAISES, SUD-AFRICAINES, SUISSES, BRITANNIQUES ET NÉO-ZÉLANDAISES EN MATIÈRE DE VALEURS MOBILIÈRES OU AUTRES LOIS APPLICABLES. TOUTE PERSONNE LISANT LA PRÉSENTE ANNONCE DOIT S'INFORMER DE CES RESTRICTIONS ET LES RESPECTER.

LES TITRES MENTIONNÉS DANS LE PRÉSENT DOCUMENT N'ONT PAS ÉTÉ ET NE SERONT PAS ENREGISTRÉS EN VERTU DE LA US SECURITIES ACT DE 1933, TELLE QUE MODIFIÉE (LA « US SECURITIES ACT ») OU DES LOIS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DE TOUT ÉTAT DES ÉTATS-UNIS, ET NE PEUVENT ÊTRE OFFERTS, VENDUS OU LIVRÉS, DIRECTEMENT OU

INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS SANS ENREGISTREMENT, SAUF EN VERTU D'UNE EXEMPTION APPLICABLE OU DANS LE CADRE D'UNE TRANSACTION NON SOUMISE AUX EXIGENCES D'ENREGISTREMENT DE LA US SECURITIES ACT ET CONFORMÉMENT À TOUTE LOI APPLICABLE DES ÉTATS-UNIS EN MATIÈRE DE VALEURS MOBILIÈRES. IL N'Y AURA PAS D'OFFRE PUBLIQUE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS. PLUS DE DÉTAILS SUR LES ACTIONNAIRES AMÉRICAINS DE COFINIMMO (TELS QUE DÉFINIS DANS LES PRÉSENTES) QUI SONT ÉLIGIBLES POUR RECEVOIR DES ACTIONS NOUVELLES, ET LES ÉTAPES PROCÉDURALES QUE CES PERSONNES DOIVENT SUIVRE POUR RECEVOIR CES ACTIONS NOUVELLES, AINSI QUE LES PROCÉDURES APPLICABLES AUX ACTIONNAIRES AMÉRICAINS DE COFINIMMO QUI NE SONT PAS ÉLIGIBLES POUR RECEVOIR DES ACTIONS NOUVELLES SONT DECRITES DANS LA SECTION 3.2 DU PROSPECTUS.

AU ROYAUME-UNI, CE DOCUMENT N'EST PAS COMMUNIQUÉ ET N'A PAS ÉTÉ APPROUVÉ PAR UNE PERSONNE COMPÉTENTE AU SENS DE L'ARTICLE 21 DE LA FINANCIAL SERVICES AND MARKETS ACT 2000 (Telle QUE MODIFIÉE, LA « FSMA 2000 »). EN CONSÉQUENCE, LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS DISTRIBUÉ AU GRAND PUBLIC AU ROYAUME-UNI ET NE DOIT PAS ÊTRE TRANSMIS À CELUI-CI. AU ROYAUME-UNI, LE PRÉSENT DOCUMENT EST UNIQUEMENT DESTINÉ À ÊTRE DISTRIBUÉ À, ET S'ADRESSE UNIQUEMENT À : (A) DES PERSONNES AYANT UNE EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT QUI RÉPONDENT AUX CRITÈRES DE « INVESTMENT PROFESSIONALS » AU SENS DE L'ARTICLE 19(5) DE LA FINANCIAL SERVICES AND MARKETS ACT 2000 (FINANCIAL PROMOTION) ET DE L'ARRÊTÉ DE 2005 (L'« FINANCIAL PROMOTION ORDER »), (B) LES « HIGH NET WORTH COMPANIES », « UNINCORPORATED ASSOCIATIONS », ETC. EN VERTU DE L'ARTICLE 49(2),(A) À (D), DE LA FINANCIAL PROMOTION ORDER, OU (C) D'AUTRES PERSONNES À QUI UNE INVITATION OU UNE INCITATION À S'ENGAGER DANS UNE ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT (AU SENS DE L'ARTICLE 21 DE LA FSMA) PEUT ÊTRE LÉGALEMENT ADRESSÉE OU ÉMISE.

LE PRÉSENT DOCUMENT ET LES INFORMATIONS QU'IL CONTIENT SONT DESTINÉS UNIQUEMENT AU DESTINATAIRE DU PRÉSENT DOCUMENT ET LA PUBLICATION, LA DISTRIBUTION, LA TRANSMISSION, LE TRANSFERT OU LA TRANSMISSION DU PRÉSENT DOCUMENT OU DES INFORMATIONS QU'IL CONTIENT À TOUTE AUTRE PERSONNE PEUT CONSTITUER UNE VIOLATION DE LA US SECURITIES ACT OU D'AUTRES LOIS APPLICABLES.

L'OFFRE D'ÉCHANGE (TELLE QUE DÉFINIE ET DÉCRITE PLUS EN DÉTAIL DANS LE PRÉSENT DOCUMENT) PORTERA SUR L'ENSEMBLE DES ACTIONS ÉMISES ET EN CIRCULATION DE COFINIMMO, SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE DE DROIT BELGE CONSTITUÉE SOUS LA FORME D'UNE SOCIÉTÉ ANONYME, ET SERA SOUMISE AUX EXIGENCES BELGES EN MATIÈRE DE DIVULGATION ET DE PROCÉDURE. EN CE QUI CONCERNE LES ACTIONNAIRES AMÉRICAINS DE COFINIMMO, L'OFFRE D'ÉCHANGE SERA FAITE CONFORMÉMENT AUX RÈGLES DE L'US TENDER OFFER APPLICABLES EN VERTU DE L' US SECURITIES EXCHANGE ACT DE 1934, TEL QUE MODIFIÉ (LE « US EXCHANGE ACT »), ET PAR AILLEURS CONFORMÉMENT AUX EXIGENCES DE LA LOI BELGE. EN CONSÉQUENCE, L'OFFRE D'ÉCHANGE SERA SOUMISE À DES EXIGENCES EN MATIÈRE DE DIVULGATION ET À D'AUTRES EXIGENCES PROCÉDURALES, NOTAMMENT EN CE QUI CONCERNE LES DROITS DE RETRAIT, LE CALENDRIER DE L'OFFRE D'ÉCHANGE, LES PROCÉDURES DE RÈGLEMENT ET LE CALENDRIER DES PAIEMENTS QUI DIFFÈRENT DE CEUX APPLICABLES EN VERTU DE LA LLÉGISLATION ET DE LA PRATIQUE AMÉRICAINES EN MATIÈRE D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT. LES INFORMATIONS FINANCIÈRES INCLUSES DANS LE PROSPECTUS RELATIF À L'OFFRE D'ÉCHANGE ONT ÉTÉ PRÉPARÉES CONFORMÉMENT AUX NORMES (UE)IFRS (TELLES QUE DÉFINIES DANS LE PRÉSENT DOCUMENT) ET N'ONT PAS ÉTÉ ÉTABLIES CONFORMÉMENT AUX NORMES COMPTABLES AMÉRICAINES (US GAAP) OU DÉRIVÉES DE CELLES-CI, ET PEUVENT DONC DIFFÉRER DES INFORMATIONS FINANCIÈRES DES SOCIÉTÉS AMÉRICAINES ET NE PAS ÊTRE COMPARABLES À CELLES-CI.

AEDIFICA ET COFINIMMO ET LEURS FILIALES OU COURTIERS RESPECTIFS (AGISSANT EN TANT QU'AGENTS POUR AEDIFICA, COFINIMMO OU LEURS FILIALES, SELON LE CAS) PEUVENT, DE TEMPS À AUTRE, ET EN DEHORS DE L'OFFRE D'ÉCHANGE, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, ACHETER OU ORGANISER L'ACHAT, EN DEHORS DES ÉTATS-UNIS, D'ACTIONS COFINIMMO OU DE TOUT TITRE CONVERTIBLE, ÉCHANGEABLE OU EXERCABLE EN CES ACTIONS AVANT OU PENDANT LA PÉRIODE D'OUVERTURE DE L'OFFRE D'ÉCHANGE, DANS LA MESURE PERMISE PAR ET CONFORMÉMENT À LA RÈGLE 14E-5 DE L'US EXCHANGE ACT. DE TELS ACHATS PEUVENT ÊTRE EFFECTUÉS SOIT SUR LE MARCHÉ LIBRE AUX PRIX COURANTS, SOIT DANS LE CADRE DE TRANSACTIONS PRIVÉES À DES PRIX NÉGOCIÉS. DANS LA MESURE REQUISE EN BELGIQUE, TOUTE INFORMATION CONCERNANT CES ACHATS SERA RENDUE PUBLIQUE EN BELGIQUE DE LA MANIÈRE REQUISE PAR LA LOI BELGE. DANS LA MESURE OÙ LES INFORMATIONS CONCERNANT CES ACHATS OU CES ACCORDS D'ACHAT SONT RENDUES PUBLIQUES EN BELGIQUE, ELLES SERONT DIVULGUÉES PAR LE BIAIS D'UN COMMUNIQUÉ DE PRESSE OU DE TOUT AUTRE MOYEN RAISONNABLEMENT CALCULÉ POUR INFORMER LES PERSONNES AUX ÉTATS-UNIS DE CES INFORMATIONS. EN OUTRE, LES SOCIÉTÉS AFFILIÉES AUX CONSEILLERS FINANCIERS D'AEDIFICA PEUVENT PARTICIPER À DES ACTIVITÉS COMMERCIALES NORMALES SUR LES TITRES DE COFINIMMO, Y COMPRIS DES ACHATS OU DES ACCORDS D'ACHAT DE CES TITRES.

NI LA US SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION, NI AUCUNE US STATE SECURITIES COMMISSION N'A APPROUVÉ OU DÉSAPPROUVÉ L'OFFRE D'ÉCHANGE, N'A ÉMIS AUCUN JUGEMENT SUR LE BIEN-FONDÉ OU L'ÉQUITÉ DE L'OFFRE D'ÉCHANGE, NI DÉTERMINÉ SI LE PROSPECTUS OU LES AUTRES DOCUMENTS RELATIFS À L'OFFRE SONT EXACTS OU COMPLETS. TOUTE DÉCLARATION CONTRAIRE CONSTITUE UN DÉLIT PÉNAL AUX ÉTATS-UNIS.

LES ACTIONS NOUVELLES NE SONT PAS ET NE SERONT PAS COTÉES SUR UNE BOURSE AMÉRICAINE NI COTÉES SUR UN SYSTÈME DE COTATION INTER-COURTIERS AUX ÉTATS-UNIS. AEDIFICA N'A PAS L'INTENTION DE PRENDRE DE MESURES POUR FACILITER LA CRÉATION D'UN MARCHÉ POUR LES ACTIONS NOUVELLES AUX ÉTATS-UNIS.

L'OFFRE D'ÉCHANGE, SI ELLE EST MENÉE À BIEN, PEUT AVOIR DES CONSÉQUENCES EN MATIERE D'IMPÔT FÉDÉRAL AMÉRICAIN SUR LE REVENU ET DES LOIS FISCALES AMÉRICAINES APPLICABLES AU NIVEAU DES ÉTATS ET AU NIVEAU LOCAL, AINSI QUE DES LOIS FISCALES NON AMÉRICAINES, POUR LES ACTIONNAIRES DE COFINIMMO. CHAQUE ACTIONNAIRE DE COFINIMMO EST EXPRESSÉMENT INVITÉ À CONSULTER SON CONSEILLER PROFESSIONNEL INDÉPENDANT QUANT AUX CONSÉQUENCES FISCALES DE L'OFFRE D'ÉCHANGE.

IL SE PEUT QUE LES ACTIONNAIRES AMÉRICAINS DE COFINIMMO NE PUISSENT PAS INTENTER UNE ACTION EN JUSTICE AUX ÉTATS-UNIS CONTRE AEDIFICA, COFINIMMO OU LEURS DIRIGEANTS OU ADMINISTRATEURS RESPECTIFS DONT CERTAINS OU TOUS PEUVENT ÊTRE SITUÉS EN DEHORS DES ÉTATS-UNIS, OU D'EXÉCUTER À LEUR ENCONTRE DES JUGEMENTS RENDUS PAR DES TRIBUNAUX AMÉRICAINS FONDÉS SUR LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA LÉGISLATION FÉDÉRALE AMÉRICAINE SUR LES VALEURS MOBILIÈRES OU D'AUTRES LÉGISLATIONS AMÉRICAINES. IL N'EST PEUT-ÊTRE PAS POSSIBLE D'INTENTER UNE ACTION EN JUSTICE CONTRE AEDIFICA, COFINIMMO OU LEURS DIRIGEANTS OU ADMINISTRATEURS RESPECTIFS (LE CAS ÉCHÉANT) DEVANT UN TRIBUNAL SITUÉ EN DEHORS DES ÉTATS-UNIS POUR VIOLATION DE LA LÉGISLATION AMÉRICAINE, Y COMPRIS LA LÉGISLATIONS AMÉRICAINE SUR LES VALEURS MOBILIÈRES. EN OUTRE, IL PEUT ÊTRE DIFFICILE DE CONTRAINDRE UNE SOCIÉTÉ NON AMÉRICAINE ET SES FILIALES À SE SOUMETTRE AU JUGEMENT D'UN TRIBUNAL AMÉRICAIN. DE PLUS, IL

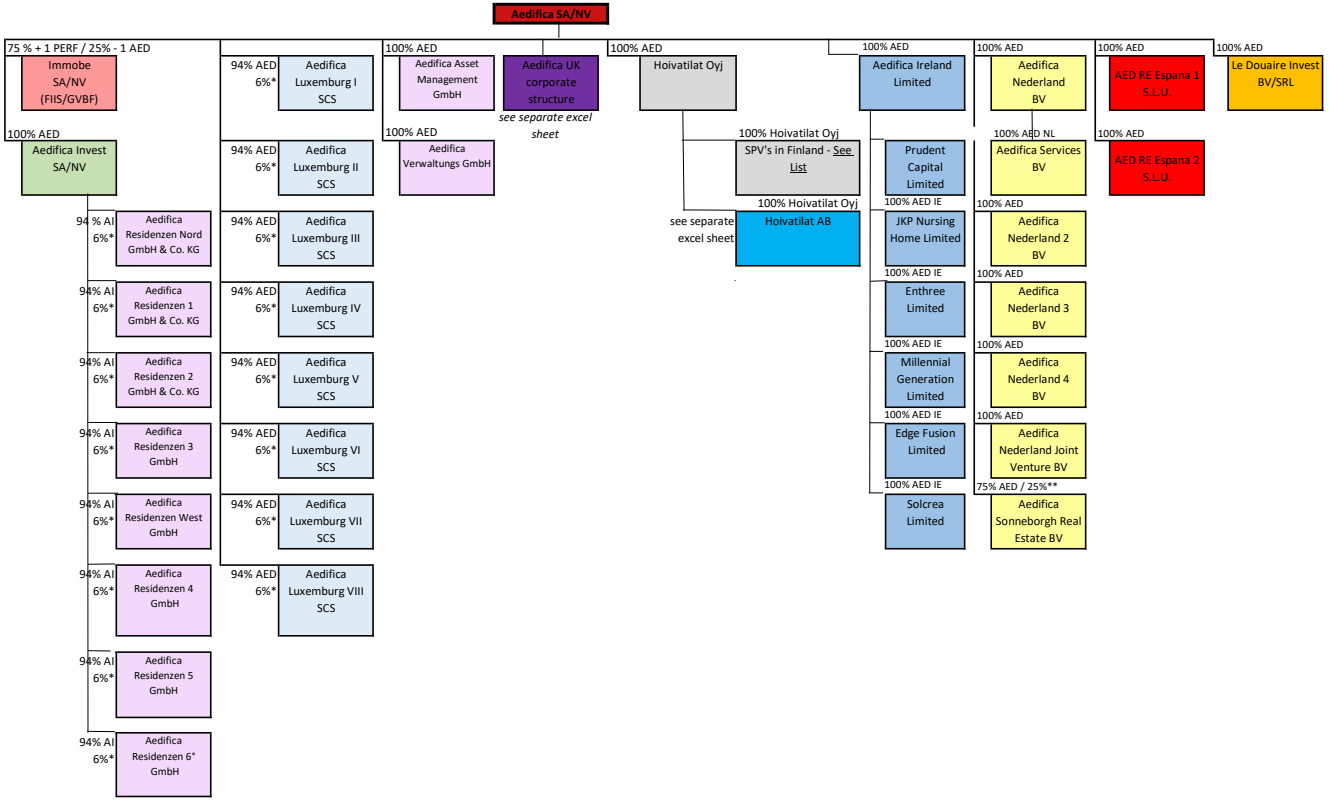
PEUT ÊTRE DIFFICILE D'EXÉCUTER EN BELGIQUE DES ACTIONS INITIALES OU DES ACTIONS VISANT A FAIRE EXÉCUTER DES JUGEMENTS RENDUS PAR DES TRIBUNAUX AMÉRICAINS, SUR LA BASE DES DISPOSITIONS RELATIVES À LA RESPONSABILITÉ CIVILE DES LOIS FÉDÉRALES AMÉRICAINES SUR LES VALEURS MOBILIÈRES.

LES TITRES MENTIONNÉS DANS LE PRÉSENT DOCUMENT NE PEUVENT ÊTRE OFFERTS AU PUBLIC, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN SUISSE AU SENS DE LA LOI SUISSE SUR LES SERVICES FINANCIERS DU 15 JUIN 2018, TELLE QUE MODIFIÉE (« FINSA ») (SAUF DANS LES CIRCONSTANCES VISÉES À L'ARTICLE 36 DE LA FINSA), ET AUCUNE DEMANDE N'A ÉTÉ OU NE SERA INTRODUITE EN VUE DE L'ADMISSION DES TITRES À LA NÉGOCIATION SUR UNE PLACE DE MARCHÉ (C'EST-À-DIRE BOURSE OU MULTILATÉRALE) EN SUISSE. NI LE PROSPECTUS, NI AUCUN AUTRE DOCUMENT D'OFFRE OU DE COMMERCIALISATION RELATIF À L'OFFRE D'ÉCHANGE OU AUX TITRES NE CONSTITUENT UN PROSPECTUS AU SENS DE LA FINSA, ET NI LE PROSPECTUS NI AUCUN AUTRE DOCUMENT D'OFFRE OU DE MARKETING RELATIF À L'OFFRE D'ÉCHANGE OU AUX TITRES NE PEUVENT ÊTRE DISTRIBUÉS OU RENDUS PUBLIQUEMENT DISPONIBLES EN SUISSE.

NI LE PROSPECTUS NI AUCUN AUTRE DOCUMENT D'OFFRE OU DE MARKETING RELATIF À L'OFFRE D'ÉCHANGE OU AUX TITRES N'A ÉTÉ OU NE SERA DÉPOSÉ AUPRÈS D'UNE AUTORITÉ DE RÉGLEMENTATION SUISSE OU APPROUVÉ PAR CELLE-CI. EN PARTICULIER, LE PROSPECTUS NE SERA PAS EXAMINÉ OU APPROUVÉ PAR UN ORGANISME DE CONTRÔLE SUISSE (*PRÜFSTELLE*) CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 51 DE LA FINSA ET NE SATISFAIT PAS LES EXIGENCES DE DIVULGATION APPLICABLES À UN PROSPECTUS AU SENS DE L'ARTICLE 35 DE LA FINSA.

Annexe 3 – Organigramme d'Aedifica

Aedifica NV/SA: Group Structure

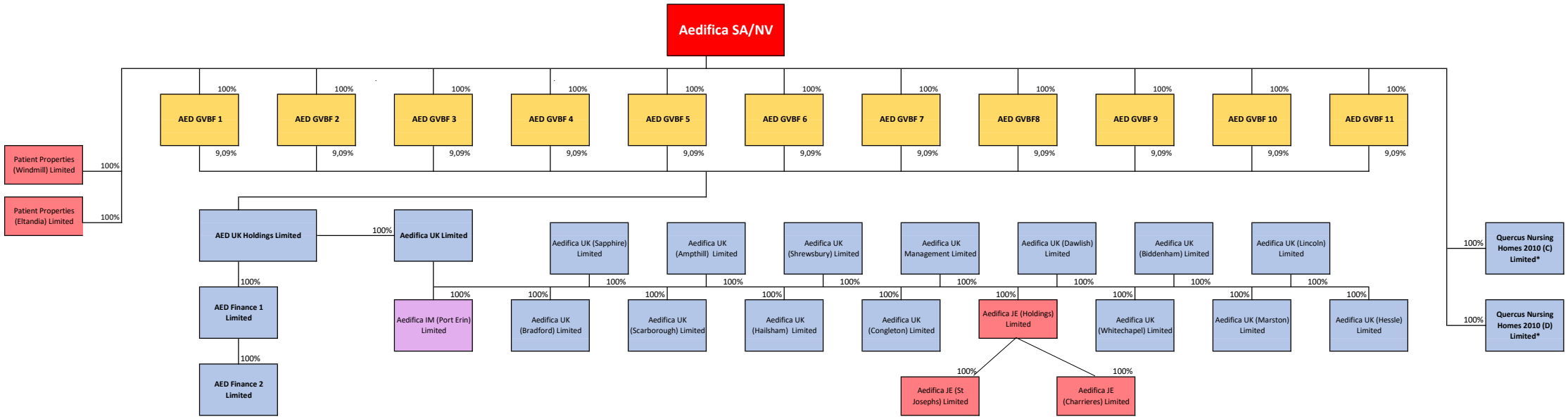


** The residual 6%* is held by an investor who is unrelated to Aedifica.*

*** The residual 25% is held by a partner who is unrelated to Aedifica.*

Colour coding:
Parent company,
Non-recurrent
Permanent subs in Belgium
Permanent SPVs in Luxembourg
Permanent subs in Germany
Subs in the UK / Jersey
Permanent subs in Finland
Permanent subs in Sweden
Permanent subs in Ireland
Permanent subs in The Netherlands
Permanent subs in Spain
Temporary SPVs in Belgium (to be merged with Aedifica SA in 2025)

Aedifica - UK Corporate Structure



Colour coding:
Parent company, listed on Euronext
Subs in Belgium
Subs in Jersey
Subs in the UK
Subs in Isle of Man

** These entitities are in liquidation*

Aedifica - Finland Group Chart

Entity	Register number (FIN)	Address
Hoivatilat Oyj	2241238-0	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kuopion Rantaraitti	2770280-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Nokian Vikkulankatu	2720339-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	2692080-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	2798800-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Pirkkalan Perensaarentie	2808085-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Jyväskylän Haperontie	2763296-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	2816984-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	2816983-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Espoon Oppilaantie	2787263-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Raahen Palokunnanhovi	2326426-0	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Porin Koekatu	2835076-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kaarinan Nurminiitynkatu	2838030-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kouvolan Kaartokuja	2697590-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	2840090-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Lahden Piisamikatu	2861251-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	2864738-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Turun Lukkosepänkatu	2842686-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Keuruun Tehtaantie	2877302-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	2878144-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	2878831-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	2882785-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Laukaan Saratie	2896187-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Sotkamon Kirkkotie	2917890-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Raahen Vihastenkarinkatu	2917887-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Soittajanlenkki	2920514-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	2932895-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kuopion Amerikanraitti 10	2837113-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kajaanin Hoikankatu	2951667-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Mynämäen Opintie	2957425-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Jyväskylän Vävypojanpolku	2960547-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Laihian Jarrumiehentie	2798400-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Haminan Lepikönranta	2988685-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Rovaniemen Mäkiranta	2994385-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Paimion Mäkiläntie	2853714-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Lahden Jahtikatu	2861249-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	2746305-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Vaasan Uusmetsäntie	3000725-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kuopion Männistönkatu	3127190-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Rovaniemen Santamäentie	3008789-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Lahden Kurenniityntie	3008794-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Ruismetsä	3008792-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Vihannestie	3127183-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Rovaniemen Muonakuja	3110312-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Nurmijärven Laidunalue	2415548-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Valjastie	3139840-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Vantaan Mesikukantie	2755333-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Rovaniemen Gardininkuja	3100848-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Ylöjärven Työväentalontie	2690219-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Vantaan Vuohirinne	2691248-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kangasalan Mäntyveräjäntie	2688361-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Vantaan Tuovintie	2711240-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Espoon Meriviitantie	2720369-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Rovaniemen Ritarinne	2754616-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Ruskon Päällistönmäentie	2789540-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Siilinjärven Sinisiipi	2479104-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Turun Teollisuuskatu	2729980-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Mäntsälän Liedontie	2505670-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu

Koy Kuopion Sipulikatu	2509836-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	2593596-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	2648697-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Turun Vakiniituntie	2648689-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Maskun Ruskontie	2610017-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Vantaan Koetilankatu	2656382-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Turun Vähäheikkiläntie	2660277-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Raision Tenavakatu	2553772-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Limingan Kauppakaari	2553773-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Espoon Tikasmäentie	2669018-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	2669024-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Espoon Fallåkerinrinne	2620688-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Porvoon Peippolankuja	2588814-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Jyväskylän Harjutie	3172893-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Nurmijärven Luhtavillantie	3202629-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Tampere Sisunaukio	2355346-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Tampereen Teräskatu	3284989-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kuopion Leinikinkatu	3270230-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Limingan Saunarannantie	3267223-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Helsingin Käräjätuvantie	3287010-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Helsingin Kutomokuja	3287009-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Pateniemenranta	2930852-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Lahden Vallesmanninkatu B	2675827-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Vantaan Punakiventie	2675834-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Laukaan Hytösenkuja	2681456-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Lohjan Ansatie	2768296-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kajaanin Erätie	2749663-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Hollolan Sarkatie	2749865-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	2771913-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	2797654-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	2766340-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	2850859-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Iisalmen Vemmelkuja	2917923-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Siilinjärven Risulantie	2854061-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku	2860057-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	2877591-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Orimattilan Suppulanpolku	2750819-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Nokian Näsiäkatu	2772561-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	2760328-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Mäntyharjun Lääkärinkuja	2761813-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kangasalan Hilmanhovi	2262908-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Iisalmen Satamakatu	3005776-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kempeleen Ihmemaantie	3112115-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Porin Kerhotie 1	3145625-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Ulvilan Kulmalantie	2966954-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kajaanin Uitontie	3164208-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Heinolan Lähteentie	2752188-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	2639227-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	2648698-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Raahen Kirkkokatu	3143874-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	2543325-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Villa Sulka	2695880-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Isopurjeentie 3	2255743-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kaskisten Bladintie	2224949-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Teuvan Tuokkolantie 14	2225109-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Vaasan Tehokatu 10	2246849-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Vaasan Mäkikaivontie 22	1743075-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Seinäjoen Kutojankatu	2779544-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Salon Papinkuja	3155224-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Hämeenlinna Kampuskaarre	3175924-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Espoon Rajamännynahde	3194972-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu

Koy Oulun Juhlamarssi	3217953-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Majakka Kiinteistöt Oy	2760856-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Hakalahden Majakka	2668724-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kokkolan Kaarlelankatu 68	2668743-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kuopion Opistokuja 3	3176660-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Keravan Lehmuskatu	3256470-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Vaaranpiha	3146139-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Lahden Vallesmanninkatu A	2675831-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kajaanin Menninkäisentie	2681416-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Porin Ojantie	2625961-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Vihdin Vanhan Sepän tie	2625959-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Siilinjärven Nilsiäntie	2934834-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	2774063-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Salonpään koulu	3100847-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Mikkelin Sahalantie	3004499-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Espoon Matinkartanontie	3117665-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Helsingin Kansantie	3214270-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Espoon Hirvisuontie	2755334-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Iisalmen Kangaslammintie	2826102-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Euran Käräjämäentie	2842931-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	2903250-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kokkolan Ankkurikuja	2955766-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Espoon Kurttilantie	3134900-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kuopion Pirtinkaari	2873993-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Valkeakosken Juusontie	3244769-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Rovaniemen Rakkakiventie	2865638-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Ukkoherrantie B	2781801-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Nurmijärven Ratakuja	2807462-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	2826099-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Mikkelin Ylännetie 8	2839320-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	2838821-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Sipoon Aarretie	2870619-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	2882784-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Ylivieskan Mikontie 1	2850860-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Sarvisuontie	2899591-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Jyväskylän Palstatie	2923254-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Vihdin Hiidenrannantie	2616455-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Porvoon Haarapääskyntie	2951666-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	2875205-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Lahden Makarantie	2988683-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Keravan Männiköntie	2774061-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kangasalan Rekiäläntie	2940754-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Riihimäen Jyrätie	2956737-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kouvolan Vainiolankuja	3134903-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Turun Lemmontie	2551472-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Lohjan Porapojankuja	3130512-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Jyväskylän Sulkulantie	2850306-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Raamipolku	2798361-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Mikkelin Kastanjakuja	2915481-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Loimaan Itsenäisyydenkatu	2887703-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kouvolan Rannikkotie	2941695-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Nokian Kivimiehenkatu 4	1056103-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Jyväskylän Martikaisentie	2575556-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Jyväskylän Haukankaari	3174128-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kotkan Särmääjänkatu 6	3169793-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Helsingin Lähdepolku	3279404-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Helsingin Landbontie	3270229-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Äänekosken Ääneniementie	3264862-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Janakkalan Kekanahontie	2911674-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Ukkoherrantie A	3141465-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Nokian Luhtatie	2882228-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu

Koy Kokkolan Kimalaisenpolku	3266246-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Järvenpään Uudenmaantie	3279405-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Jyväskylän Toivonlenkki	3267462-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kuopion Portti A2	2874104-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	2955751-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Siilotie	3006511-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Vantaan Asolantie 14	2319120-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kotkan Metsäkulmankatu 21	2225111-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Turun Malin Trällinkuja	3171440-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Espoon Kuurinkallio	3201659-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	2933844-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3	3009977-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Kiinteistö Oy Tampereen Routakatu	3192647-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Helsingin Ensi Kodin tie 4	3220641-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Turun Paltankatu	2845199-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Espoon Vuoripirtintie	2748087-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Tuusulan Isokarhunkierto	3005414-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Helsingin Pakarituvantie	3131782-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Lohjan Sahapiha	3132701-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Laukaan Peurungantie	2821700-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Oulun Upseerinkatu	3302679-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Jahtivoudintie	2759228-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Oulun Siilotie K21 A	3311639-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Oulun Siilotie K21 B	3311641-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Oulun Siilotie K21 C	3311642-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Helsingin Krämertintie	3323987-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Tuusulan Temmontie	3325587-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Vantaan Haravakuja	3331473-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Oulun Tahtimarssi	3331416-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Kuopion Torpankatu	3338477-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Nokian Tähtisumunkatu	3328037-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Sotkamon Härkökivenkatu	3314858-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Kokkola Kruunupyyntie	3349210-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Salon Linnankoskentie	3330201-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOY Hollolan Kulmalantie 2	3354537-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Espoon Palstalaisentie 4	3309285-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Keravan Pianosoittajankatu	3368773-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Rovaniemen Koulukaari	3239963-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Mäntypellonpolku	3182688-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Keravan Palopellonkatu 6 B	2999369-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Tuusulan Lillynkuja	3335638-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Espoon Finnoonkartanonkatu	2932623-1	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Jyväskylän Lahjaharjuntie	3207143-6	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Oulun Kihokkitie	3504841-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Helsingin Radiokatu	3481518-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Oulun Pikku-Iikankatu	3455992-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Lappeenrannan Tyysterniementie	3532486-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kouvolan Lauttakatu	3540128-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
KOy Mikkelin Pehtorintie	3540129-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kirkkonummen Amandantie	2954521-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Tampereen Verstaankatu	1517457-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Helsingin Mikkolantie	0643128-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kuopion Retiisikatu	2861508-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Tuusulan Kappalaisenkaari	3230075-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kuopion Lönnrotinkatu	2833969-8	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Joensuun Suppakuja	3472007-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Rovaniemen Koivuojankatu	3472006-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Vihdin Puhurikuja	3507091-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Seinäjoen Axel Mörnen katu	3559433-9	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Rovaniemen Rakkakiventie 2	3560758-2	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Pirkkalan Pereensaarentie 2	3562190-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu

Koy Turun Työnjohtajankatu	3468969-4	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Kuopion Pirtinkaari 22	3456005-7	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Seinäjoen Pikkukäpälä	3472541-3	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Koy Jyväskylän Linnantie	3582993-5	Kasarmintie 21, 90130 Oulu