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.

ONDER VOORBEHOUD VAN BEPAALDE UITZONDERINGEN IS DIT DOCUMENT EN DE INFORMATIE HIERIN NIET BESTEMD VOOR ALGEMENE VRIJGAVE, PUBLICATIE, VERSPREIDING OF OPENBAARMAKING ANDERSZINS, ZIJ HET DIRECT OF INDIRECT, GEHEEL OF GEDEELTELIJK, IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN, AUSTRALIË, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NIEUW-ZEELAND, ZWITSERLAND, ZUID-AFRIKA, HET VERENIGD KONINKRIJK OF ENIGE ANDERE STAAT OF RECHTSGEBIED WAAR DIT EEN OVERTREDING VAN DE WETTEN VAN DAT RECHTSGEBIED ZOU UITMAKEN OF ZOU VEREISEN DAT BIJKOMENDE DOCUMENTEN WORDEN INGEVULD OF GEREGISTREERD, OF ZOU VEREISEN DAT ENIGE MAATREGEL WORDT GENOMEN BOVENOP DE VEREISTEN ONDER DE BELGISCHE WETGEVING.f

VRIJWILLIG EN VOORWAARDELIJK OPENBAAR BOD TOT OMRUILING

mogelijk gevolgd door een openbaar uitkoopbod

DOOR

Aedifica NV
naamloze vennootschap
openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
waarvan de effecten genoteerd zijn op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam
met zetel te Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel (België)
RPR Brussel, ondernemingsnummer 0877.248.501
("**Aedifica**" of de "**Bieder**")

OP ALLE 38.096.217 AANDELEN
UITGEGEVEN DOOR

Cofinimmo NV
naamloze vennootschap
openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
waarvan de effecten genoteerd zijn op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels
met zetel te Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe (België)
RPR Brussel, ondernemingsnummer 0426.184.049
("**Cofinimmo**" of de "**Doelvennootschap"**)

in ruil voor maximaal 45.144.018 gewone aandelen die door Aedifica zullen worden uitgegeven (de "**Nieuwe Aandelen**") (het "**Ruilbod**"). De Nieuwe Aandelen zullen toegelaten worden tot verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam middels een afzonderlijk vrijstellingsdocument. Voor elk aandeel van Cofinimmo ("**Cofinimmo Aandeel**") worden 1,185 Nieuwe Aandelen geboden.

De Initiële Aanvaardingsperiode zal aanvangen om 9 uur CET op 30 januari 2026 en eindigen om 16.00 uur CET op 2 maart 2026. Aedifica behoudt zich het recht voor om desgevallend de Initiële Aanvaardingsperiode te verlengen en/of te heropenen.

Aanvaardingen middels gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen kunnen op volgende wijze worden ingediend (i) indien de aandelen worden aangehouden bij een Loketinstelling (ABN AMRO of BNP Paribas Fortis), kosteloos: (a) digitaal via het aanvaardingsproces van die Loketinstelling; (b) fysiek aan het loket van die Loketinstelling met een ingevuld en ondertekend Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen (Bijlage 1A bij dit Prospectus); of (c) middels een andere methode bij die Loketinstelling; of (ii) indien de aandelen worden aangehouden bij een financiële tussenpersoon die geen Loketinstelling is: (a) digitaal via het desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod door die instelling opgezette aanvaardingsproces of (b) fysiek door het ingevuld en on-

dertekend Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen (Bijlage 1A bij dit Prospectus) in te dienen bij die instelling. Vervolgens dienen de financiële tussenpersonen, op hun beurt, dergelijke aanvaardingen elektronisch bij BNP Paribas Fortis in.

Aanvaardingen middels Cofinimmo Aandelen op naam kunnen, kosteloos, worden ingediend middels het indienen van een ingevuld en ondertekend Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam (bijlage 1B bij dit Prospectus) (i) per e-mail aan ABN AMRO Bank (inclusief een scan van uw identiteitskaart ter verificatie van uw identiteit) (corporate.broking@nl.abnamro.com); of (ii) aan Aedifica (inclusief een scan van uw identiteitskaart ter verificatie van uw identiteit), ter attentie van de heer Thomas Moerman, per post naar Belliardstraat 40, bus 11, 1040 Brussel (België) of per e-mail naar shareholders@aedifica.eu.

Aanvaardingen dienen uiterlijk op de laatste dag van de Initiële Aanvaardingsperiode om 16.00 uur CET of, desgevallend, van de daaropvolgende Aanvaardingsperiode van iedere heropening van het Ruilbod, toekomen volgens de hierboven en in dit Prospectus vermelde procedure.

Het Prospectus en het Aanvaardingsformulier kunnen kosteloos worden verkregen aan de loketten van BNP Paribas Fortis en ABN AMRO Bank. Elektronische versies van het Prospectus en het Aanvaardingsformulier zijn ook beschikbaar op de volgende websites: de websites van BNP Paribas Fortis (https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans), en https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (in het Engels) en de websites van Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/transactie-cofinimmo-aedifica/) en Aedifica (https://aedifica.eu/nl/ruilbod/) en bij ABN AMRO Bank via mail (corporate.broking@nl.abnamro.com) en zijn tevens telefonisch op te vragen via BNP Paribas Fortis: +32 2 433 41 13 (in Engels, Nederlands en Frans) en ABN AMRO Bank: +31 20 628 60 70.

Prospectus gedateerd op 27 januari 2026

Financieel adviseurs van Aedifica:

BNP PARIBAS FORTIS

J.P.Morgan

Loketinstellingen:

ABN·AMRO

BNP PARIBAS FORTIS

Aedifica beoogt met het Ruilbod de controle over Cofinimmo te verwerven, met name door het verwerven van minstens 50% + 1 van de Cofinimmo Aandelen. Na het verkrijgen van deze controle middels het Ruilbod (en dus na afsluiting van het Ruilbod), is Aedifica voornemens om, op termijn, naar eigen inzicht, onder voorbehoud van de naleving van de op dat moment geldende fiscale en reglementaire regels en afhankelijk van het aantal Cofinimmo Aandelen dat zij zal hebben verworven naar aanleiding van het Ruilbod, ofwel voor te stellen over te gaan tot (i) een fusie door overneming van Cofinimmo met Aedifica als absorberende entiteit, ofwel (ii) omvorming van Cofinimmo naar een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap ("IGVV").

- **<u>Indien Aedifica na afloop van het Ruilbod minder dan 70%, of meer dan 70% maar minder dan 90%</u> van de Cofinimmo Aandelen in bezit heeft (en aldus geen Uitkoopbod kan worden gerealiseerd), zal Aedifica, om te voldoen aan de verplichting voor een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ("OGVV") om een *free float* van minimaal 30% te hebben, een fusie nastreven tussen Aedifica en Cofinimmo.**
- **<u>Indien Aedifica na afloop van het Ruilbod daarentegen minstens 90%</u> van de Cofinimmo Aandelen in bezit heeft, zal Aedifica de omvorming van Cofinimmo naar een IGVV nastreven. De omvorming naar een IGVV zal mogelijk voorafgegaan worden door een Uitkoopbod (indien Aedifica minstens 95% van de Cofinimmo Aandelen verwerft) of een later nieuw openbaar (inzamel)bod (indien Aedifica minstens 90% maar minder dan 95% van de Cofinimmo Aandelen verwerft en dus geen Uitkoopbod mogelijk is).**
- **Indien Aedifica <u>na afloop van het Ruilbod</u> minstens 95% van de Cofinimmo Aandelen in bezit heeft, zal Aedifica overgaan tot een Uitkoopbod en de schrapping van de Cofinimmo Aandelen van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, en heeft Aedifica de intentie over te gaan tot omvorming van Cofinimmo naar een IGVV.**

De eindstructuur kan aldus variëren afhankelijk van het uiteindelijk behaalde percentage van Cofinimmo Aandelen en de concrete (juridische en fiscale) omstandigheden op dat ogenblik.

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.

BELANGRIJKE MEDEDELING

DIT DOCUMENT VORMT GEEN AANBOD OM EFFECTEN TE VERWERVEN, TE KOPEN, EROP IN TE SCHRIJVEN, TE VERKOPEN OF TE RUILEN (OF EEN VERZOEK TOT HET DOEN VAN EEN AANBOD OM EFFECTEN TE VERWERVEN, TE KOPEN, EROP IN TE SCHRIJVEN, TE VERKOPEN OF TE RUILEN) IN OF VANUIT DE VERENIGDE STATEN, AUSTRALIË, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NIEUW-ZEELAND, ZWITSERLAND, ZUID-AFRIKA, HET VERENIGD KONINKRIJK OF ENIG ANDER RECHTSGEBIED WAAR DIT EEN SCHENDING VAN DE WETTEN VAN EEN DERGELIJK RECHTSGEBIED ZOU VORMEN, EN EEN DERGELIJK AANBOD (OF VERZOEK) MAG NIET WORDEN GEDAAN IN EEN DERGELIJK RECHTSGEBIED. ELKE NIET-NALEVING VAN DEZE BEPERKING KAN EEN SCHENDING VORMEN VAN DE EFFECTENWETGEVING VAN DE VERENIGDE STATEN, AUSTRALIË, CANADA, HONG KONG, JAPAN, ZUID-AFRIKA, ZWITSERLAND, HET VERENIGD KONINKRIJK, NIEUW-ZEELAND OF ANDERE TOEPASSELIJKE WETGEVING. ALLE PERSONEN DIE DEZE AANKONDIGING LEZEN, DIENEN ZICH OP DE HOOGTE TE STELLEN VAN DERGELIJKE BEPERKINGEN EN DEZE NA TE LEVEN.

DE HIERIN BESPROKEN EFFECTEN ZIJN NIET, EN ZULLEN NIET WORDEN, GEREGISTREERD ONDER DE US SECURITIES ACT VAN 1933, ZOALS GEWIJZIGD ("US SECURITIES ACT") OF DE EFFECTENWETGEVING VAN ENIGE STAAT VAN DE VERENIGDE STATEN, EN MOGEN NIET, DIRECT OF INDIRECT, WORDEN AANGEBODEN, VERKOCHT OF GELEVERD IN OF AAN DE VERENIGDE STATEN ZONDER REGISTRATIE, BEHALVE KRACHTENS EEN TOEPASSELIJKE VRIJSTELLING VAN, OF IN EEN TRANSACTIE DIE NIET IS ONDERWORPEN AAN, DE REGISTRATIEVEREISTEN VAN DE US SECURITIES ACT EN IN OVEREENSTEMMING MET ENIGE TOEPASSELIJKE STAATS- EN ANDERE EFFECTENWETGEVING VAN DE VERENIGDE STATEN. ER ZAL GEEN OPENBARE AANBIEDING VAN EFFECTEN PLAATSVINDEN IN DE VERENIGDE STATEN. VERDERE DETAILS OVER WELKE US COFINIMMO AANDEELHOUDERS (ZOALS HIERIN GEDEFINIEERD) IN AANMERKING KOMEN OM NIEUWE AANDELEN TE ONTVANGEN EN DE PROCEDURELE STAPPEN DIE DOOR DERGELIJKE PERSONEN MOETEN WORDEN GENOMEN OM DERGELIJKE NIEUWE AANDELEN TE ONTVANGEN, EVENALS DE PROCEDURES VOOR US COFINIMMO AANDEELHOUDERS DIE NIET IN AANMERKING KOMEN OM NIEUWE AANDELEN TE ONTVANGEN, WORDEN UITEENGEZET IN SECTIE 3.2 VAN DIT PROSPECTUS.

IN HET VERENIGD KONINKRIJK WORDT DIT DOCUMENT NIET GECOMMUNICEERD, EN IS DIT NIET GOEDGEKEURD, DOOR EEN BEVOEGD PERSOON IN DE ZIN VAN ARTIKEL 21 VAN DE FINANCIAL SERVICES AND MARKETS ACT 2000 (ZOALS GEWIJZIGD, DE "FSMA 2000"). DIENOVEREENKOMSTIG WORDT DIT DOCUMENT NIET VERSPREID ONDER HET ALGEMEEN PUBLIEK IN HET VERENIGD KONINKRIJK EN MAG HET NIET AAN HET ALGEMEEN PUBLIEK WORDEN DOORGEGEVEN. IN HET VERENIGD KONINKRIJK IS DIT DOCUMENT UITSLUITEND BESTEMD VOOR VERSPREIDING ONDER EN GERICHT AAN (A) PERSONEN MET PROFESSIONELE BELEGGINGSERVARING DIE KWALIFICEREN ALS "INVESTMENT PROFESSIONALS" KRACHTENS ARTIKEL 19, LID 5, VAN DE FINANCIAL SERVICES AND MARKETS ACT 2000 (FINANCIAL PROMOTION) ORDER 2005 (DE "FINANCIAL PROMOTION ORDER"), (B) "HIGH NET WORTH COMPANIES", "UNINCORPORATED ASSOCIATIONS", ENZ. KRACHTENS ARTIKEL 49, LID 2, A) TOT D), VAN DE FINANCIAL PROMOTION ORDER, OF (C) ANDERE PERSONEN AAN WIE ANDERSZINS OP RECHTMATIGE WIJZE EEN UITNODIGING OF AANSPORING TOT HET AANGAAN VAN EEN BELEGGINGSACTIVITEIT (IN DE ZIN VAN ARTIKEL 21 VAN DE FSMA) MAG WORDEN GEDAAN OF DOEN UITGAAN.

DIT DOCUMENT EN DE HIERIN OPGENOMEN INFORMATIE ZIJN UITSLUITEND BESTEMD VOOR DE ONTVANGER VAN DIT DOCUMENT EN DE PUBLICATIE, VERSPREIDING, OVERDRACHT, DOORGIFTE OF VERSTREKKING VAN DIT DOCUMENT OF DE HIERIN OPGENOMEN INFORMATIE AAN ENIGE ANDERE PERSOON KAN IN STRIJD ZIJN MET DE US SECURITIES ACT OF ANDERE TOEPASSELIJKE WETGEVING.

HET RUILBOD (ZOALS HIERIN GEDEFINIEERD EN VERDER BESCHREVEN) ZAL WORDEN GEDAAN OP ALLE UITGEGEVEN EN UITSTAANDE AANDELEN VAN COFINIMMO, DIE EEN OPENBARE GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP IS IN DE VORM VAN EEN NAAMLOZE VENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT, EN ZAL ONDERWORPEN ZIJN AAN DE BELGISCHE OPENBAARMAKINGS- EN PROCEDURELE VEREISTEN. TEN AANZIEN VAN US COFINIMMO AANDEELHOUDERS ZAL HET RUILBOD WORDEN GEDAAN IN OVEREENSTEMMING MET DE VAN TOEPASSING ZIJNDE REGELS VAN HET US TENDER OFFER ONDER DE US SECURITIES EXCHANGE ACT VAN 1934, ZOALS GEWIJZIGD (DE "US EXCHANGE ACT"), EN ANDERS IN OVEREENSTEMMING MET DE VEREISTEN VAN DE BELGISCHE WET. DIENOVEREENKOMSTIG ZAL HET RUILBOD ONDERWORPEN ZIJN AAN OPENBAARMAKINGS- EN ANDERE PROCEDURELE VEREISTEN, ONDER MEER DEZE MET BETREKKING TOT HET RECHT OP INTREKKING, HET VOORGENOMEN TIJDSCHEMA VAN HET RUILBOD, AFWIKKELINGSPROCEDURES EN TIJDSTIP VAN BETALING DIE VERSCHILLEN VAN DEZE WELKE GELDEN ONDER DE AMERIKAANSE WETGEVING EN PRAKTIJK INZAKE OPENBARE OVERNAMEBIEDINGEN. DE FINANCIËLE INFORMATIE IN DIT PROSPECTUS VOOR HET RUILBOD IS OPGESTELD IN OVEREENSTEMMING MET (EU) IFRS (ZOALS HIERIN GEDEFINIEERD), EN IS NIET OPGESTELD IN OVEREENSTEMMING MET US GAAP, OF AFGELEID DAARVAN, EN KAN DAAROM VERSCHILLEN VAN, EN NIET VERGELIJKBAAR ZIJN MET, FINANCIËLE INFORMATIE VAN AMERIKAANSE BEDRIJVEN.

AEDIFICA EN COFINIMMO EN HUN RESPECTIEVELIJKE FILIALEN OF MAKELAARS (HANDELEND ALS AGENTEN VOOR AEDIFICA, COFINIMMO OF HUN FILIALEN, ZOALS VAN TOEPASSING) KUNNEN VAN TIJD TOT TIJD, EN ANDERS DAN INGEVOLGE HET RUILBOD, DIRECT OF INDIRECT, BUITEN DE VERENIGDE STATEN AANDELEN KOPEN OF LATEN KOPEN, AANDELEN IN COFINIMMO OF EFFECTEN DIE CONVERTEERBAAR ZIJN IN, OMWISSELBAAR ZIJN VOOR OF UITOEFENBAAR ZIJN OP DERGELIJKE AANDELEN KOPEN VOOR OF TIJDENS DE PERIODE WAARIN HET RUILBOD OPEN BLIJFT VOOR AANVAARDING, VOOR ZOVER TOEGESTAAN DOOR EN IN OVEREENSTEMMING MET REGEL 14E-5 ONDER DE US EXCHANGE ACT. DERGELIJKE AANKOPEN KUNNEN PLAATSVINDEN OP DE OPEN MARKT TEGEN GANGBARE PRIJZEN OF IN ONDERHANDSE TRANSACTIES TEGEN ONDERHANDELDE PRIJZEN. VOOR ZOVER VEREIST IN BELGIË, ZAL ALLE INFORMATIE OVER DERGELIJKE AANKOPEN OPENBAAR WORDEN GEMAAKT IN BELGIË OP DE MANIER DIE VEREIST WORDT DOOR DE BELGISCHE WET. VOOR ZOVER INFORMATIE OVER DERGELIJKE AANKOPEN OF REGELINGEN TOT AANKOOP OPENBAAR WORDT GEMAAKT IN BELGIË, ZAL DERGELIJKE INFORMATIE WORDEN BEKENDGEMAAKT DOOR MIDDEL VAN EEN PERSBERICHT OF OP EEN ANDERE WIJZE DIE REDELIJKERWIJS IS BEREKEND OM PERSONEN IN DE VERENIGDE STATEN VAN DERGELIJKE INFORMATIE OP DE HOOGTE TE STELLEN. DAARNAAST KUNNEN GELIEERDE ONDERNEMINGEN VAN DE FINANCIEEL ADVISEURS VAN AEDIFICA DEELNEMEN AAN NORMALE HANDELSACTIVITEITEN IN EFFECTEN VAN COFINIMMO, WAARONDER AANKOPEN OF AFSPRAKEN OM DERGELIJKE EFFECTEN TE KOPEN.

NOCH DE US SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION NOCH ENIGE US STATE SECURITIES COMMISSION HEEFT HET RUILBOD GOEDGEKEURD OF AFGEKEURD, HEEFT EEN OORDEEL GEGEVEN OVER DE VERDIENSTEN

OF BILLIJKHEID VAN HET RUILBOD, OF HEEFT BEPAALD OF DIT PROSPECTUS OF ANDERE VOORGESTELDE AANBIEDINGSDOCUMENTEN NAUWKEURIG OF VOLLEDIG ZIJN. ELKE VERKLARING DIE HET TEGENSTRIJDIGE BEWEERT, IS EEN STRAFBAAR FEIT IN DE VERENIGDE STATEN.

DE NIEUWE AANDELEN ZIJN NIET EN ZULLEN NIET WORDEN GENOTEERD OP EEN AMERIKAANSE EFFECTENBEURS OF OP EEN INTERDEALER-NOTERINGSSYSTEEM IN DE VERENIGDE STATEN. AEDIFICA IS NIET VAN PLAN OM ENIGE ACTIE TE ONDERNEMEN OM EEN MARKT VOOR DE NIEUWE AANDELEN IN DE VERENIGDE STATEN TE FACILITEREN.

HET RUILBOD, INDIEN VOLTOOID, KAN GEVOLGEN HEBBEN ONDER DE AMERIKAANSE FEDERALE INKOMSTENBELASTING EN TOEPASSELIJKE AMERIKAANSE STAATS- EN LOKALE, EVENALS NIET-NATIONALE, BELASTINGWETTEN VOOR COFINIMMO AANDEELHOUDERS. ELKE COFINIMMO AANDEELHOUDER WORDT NADRUKKELIJK VERZOCHT ZIJN OF HAAR ONAFHANKELIJKE PROFESSIONELE ADVISEUR TE RAADPLEGEN MET BETREKKING TOT DE FISCALE GEVOLGEN VAN HET RUILBOD.

HET IS VOOR US COFINIMMO AANDEELHOUDERS WELLICHT NIET MOGELIJK OM BINNEN DE VERENIGDE STATEN EEN JURIDISCHE PROCEDURE TE STARTEN TEGEN AEDIFICA, COFINIMMO, OF HUN RESPECTIEVE AANGESTELDEN OF BESTUURDERS, VAN WIE SOMMIGEN OF ALLEN BUITEN DE VERENIGDE STATEN GEVESTIGD KUNNEN ZIJN, OF OM TEGEN EEN VAN HEN VONNISSEN VAN RECHTBANKEN IN DE VERENIGDE STATEN TEN UITVOER TE LEGGEN DIE ZIJN GEBASEERD OP DE CIVIELRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEIDSBEPALINGEN VAN DE FEDERALE EFFECTENWETGEVING VAN DE VERENIGDE STATEN OF ANDERE AMERIKAANSE WETGEVING. HET IS MISSCHIEN NIET MOGELIJK OM EEN RECHTSZAAK TEGEN AEDIFICA, COFINIMMO, OF HUN RESPECTIEVE AANGESTELDEN OF BESTUURDERS (INDIEN VAN TOEPASSING) AAN TE SPANNEN IN EEN RECHTBANK BUITEN DE VERENIGDE STATEN WEGENS SCHENDINGEN VAN DE AMERIKAANSE WETGEVING, WAARONDER DE AMERIKAANSE EFFECTENWETGEVING. VERDER KAN HET MOEILIJK ZIJN OM EEN NIET-AMERIKAANSE ONDERNEMING EN HAAR GELIEERDE ONDERNEMINGEN TE DWINGEN ZICH TE ONDERWERPEN AAN EEN VONNIS VAN EEN AMERIKAANSE RECHTBANK. BOVENDIEN KAN HET MOEILIJK ZIJN OM IN BELGIË OORSPRONKELIJKE VORDERINGEN OF VORDERINGEN TOT TENUITVOERLEGGING VAN VONNISSEN VAN AMERIKAANSE RECHTBANKEN TEN UITVOER TE LEGGEN OP BASIS VAN DE BEPALINGEN INZAKE BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AMERIKAANSE FEDERALE EFFECTENWETGEVING.

DE HIERIN VERMELDE EFFECTEN MOGEN NIET DIRECT OF INDIRECT OPENBAAR WORDEN AANGEBODEN IN ZWITSERLAND IN DE ZIN VAN DE ZWITSERSE FINANCIAL SERVICES ACT VAN 15 JUNI 2018, ZOALS GEWIJZIGD ("FINSA") (TENZIJ IN OMSTANDIGHEDEN DIE VALLEN ONDER ARTIKEL 36 VAN DE FINSA), EN ER IS GEEN AANVRAAG INGEDIEND OF ZAL WORDEN INGEDIEND OM DE EFFECTEN TOE TE LATEN TOT DE HANDEL OP ENIG HANDELSPLATFORM (D.W.Z. BEURS OF MULTILATERALE HANDELSFACILITEIT) IN ZWITSERLAND. NOCH HET PROSPECTUS, NOCH ENIG ANDER AANBIEDINGS- OF MARKETINGMATERIAAL MET BETREKKING TOT HET RUILBOD OF DE EFFECTEN VORMT EEN PROSPECTUS IN DE ZIN VAN DE FINSA, EN NOCH DIT PROSPECTUS NOCH ENIG ANDER AANBIEDINGS- OF MARKETINGMATERIAAL MET BETREKKING TOT HET RUILBOD OF DE EFFECTEN MAG PUBLIEKELIJK WORDEN VERSPREID OF ANDERSZINS PUBLIEKELIJK BESCHIKBAAR WORDEN GESTELD IN ZWITSERLAND.

NOCH DIT PROSPECTUS NOCH ENIG ANDER AANBOD- OF MARKETINGMATERIAAL MET BETREKKING TOT HET RUILBOD OF DE EFFECTEN IS OF ZAL WORDEN INGEDIEND BIJ OF GOEDGEKEURD DOOR ENIGE ZWITSERSE REGELGEVENDE INSTANTIE. IN HET BIJZONDER ZAL DIT PROSPECTUS NIET WORDEN BEOORDEELD OF GOEDGEKEURD DOOR EEN ZWITSERSE TOEZICHTHOUDENDE INSTANTIE (*PRÜFSTELLE*) KRACHTENS ARTIKEL 51 VAN DE FINSA EN VOLDOET HET NIET AAN DE OPENBAARMAKINGSVEREISTEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP EEN PROSPECTUS IN DE ZIN VAN ARTIKEL 35 VAN DE FINSA.

INHOUDSTAFEL

1 SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS 16

A MEDEDELING 16

B DE BIEDER 16

C DE DOELVENNOOTSCHAP 17

D RUILBOD 18

D.1 Aard van het Ruilbod 18

D.2 Ruilverhouding/Biedprijs en betaling 20

D.2.1 Ruilverhouding 20

D.2.2 Biedprijs 20

D.2.3 Impliciete Biedprijs 21

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

D.2.5 Betaling en levering van de Nieuwe Aandelen (i.e. de Biedprijs) 25

E NIEUWE AANDELEN 29

E.1 Kenmerken van de Nieuwe Aandelen 29

E.2 Toekomstig dividendbeleid Aedifica en Cofinimmo in het geval van een succesvol Ruilbod 30

E.3 Levering van Nieuwe Aandelen / Betaling van Opbrengst 30

F VERANTWOORDING VAN DE RUILVERHOUDING 30

G INDICATIEF TIJDSCHEMA 32

H OPSCHORTENDE VOORWAARDEN VAN HET RUILBOD 36

I DOELSTELLINGEN EN INTENTIES VAN AEDIFICA 37

I.1 Doelstellingen 37

I.1.1 Belang van het Ruilbod voor Aedifica en haar aandeelhouders: 37

I.1.2 Belang van het Ruilbod voor Cofinimmo en de Cofinimmo Aandeelhouders: 39

I.2 Intenties 40

I.2.1 Vennootschapsrechtelijke intenties afhankelijk van het aantal verworven Cofinimmo Aandelen 40

I.2.2 Strategische intenties 45

a. Strategische plannen 45

b. Corporate governance 45

c. Statuten van Cofinimmo 47

d. Tewerkstelling bij Cofinimmo 48

e. Dividendbeleid van Cofinimmo 48

J VOORDELEN VOOR COFINIMMO EN DE COFINIMMO AANDEELHOUDERS 48

K LOKETINSTELLINGEN 50

K.1 Houders gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen 50

K.2 Houders Cofinimmo Aandelen op naam 51

L PROSPECTUS 52

M MEMORIE VAN ANTWOORD 54

N TAKS OP DE BEURSVERRICHTINGEN 54

O TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER 54

2 DEFINITIES 56

3 BELANGRIJKE MEDEDELINGEN 73

3.1 INFORMATIE OPGENOMEN IN HET PROSPECTUS 73

3.2 BEPERKINGEN OP HET RUILBOD (INCLUSIEF DE DRIBBLING OUT *C.Q.* VENDOR PLACEMENT) EN DE VERSPREIDING VAN DIT PROSPECTUS 73
3.2.1 Algemeen 73
3.2.2 Participatie in het Ruilbod als Cofinimmo Aandeelhouder 75
3.2.2.1 Cofinimmo Aandeelhouders in België 75
3.2.2.2 Cofinimmo Aandeelhouders in Lidstaten van de Europese Economische Ruimte (met uitzondering van België) 76
3.2.2.3 Cofinimmo Aandeelhouders in het Verenigd Koninkrijk 76
3.2.2.4 Cofinimmo Aandeelhouders in Zwitserland 76
3.2.2.5 US Cofinimmo Aandeelhouders die kwalificeren als US QIBs 76
3.2.2.6 US Cofinimmo Aandeelhouders die kwalificeren als US Non-QIBs 77
3.2.2.7 Cofinimmo Aandeelhouders in andere rechtsgebieden 77
3.2.3 Participatie in de Dribbling Out cq. Vendor Placement als koper van Nieuwe Aandelen 77
3.2.3.1 "Gekwalificeerde beleggers" in Lidstaten van de Europese Economische Ruimte 78
3.2.3.2 "Professionele cliënten" in Zwitserland 78
3.2.3.3 "Qualified investors" in het Verenigd Koninkrijk 78
3.2.3.4 Bepaalde gekwalificeerde beleggers in andere rechtsgebieden 78
3.3 TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN 78
3.4 AFRONDING VAN FINANCIËLE EN STATISTISCHE GEGEVENS 79
4 ALGEMENE INFORMATIE EN INFORMATIE AANGAANDE DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN VOOR HET PROSPECTUS EN ACCOUNTANTSCONTROLE 80
4.1 GOEDKEURING VAN HET PROSPECTUS 80
4.1.1 Algemeen 80
4.1.2 Goedkeuring van het Prospectus voor de Europese Economische Ruimte – geen goedkeuring voor andere rechtsgebieden 81
4.1.3 Verenigd Koninkrijk – Geen aparte goedkeuring (vrijstelling) 81
4.1.4 Verenigde Staten – Geen aparte goedkeuring (vrijstelling) 82
4.1.5 Zwitserland – Geen aparte goedkeuring (vrijstelling) 82
4.2 VRIJSTELLINGSDOCUMENT 82
4.3 VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS 83
4.4 ACCOUNTANTSCONTROLE EN FINANCIËLE VERSLAGGEVING 84
4.5 PRAKTISCHE INFORMATIE 86
4.6 FINANCIËLE EN JURIDISCHE ADVISEURS VAN DE BIEDER 86
4.7 MEMORIE VAN ANTWOORD 87
4.8 TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER 88
4.9 BESCHIKBARE DOCUMENTEN 88
4.10 DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING IN DIT PROSPECTUS OPGENOMEN INFORMATIE 89
5 INFORMATIE OVER DE BIEDER 91
5.1 IDENTIFICATIE 91
5.2 VOORWERP EN VERBODSBEPALINGEN 91
5.3 KAPITAAL- EN AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE BIEDER 93
5.3.1 Algemeen 93
5.3.2 Rechten verbonden aan de aandelen van de Bieder 94

5.3.2.1 Vorm en overdracht van de aandelen ... 94
5.3.2.2 Het recht om de algemene vergadering van aandeelhouders bij te wonen en daarop een stem uit te brengen ... 94
5.3.2.3 Dividenden ... 95
5.3.2.4 Vereffening ... 96
5.3.2.5 Het wettelijke voorkeurrecht en het onherleidbare toewijzingsrecht ... 96
5.3.2.6 Verwerving en vervreemding van eigen effecten ... 97
5.3.2.7 Uitgifte van nieuwe aandelen – toegestaan kapitaal ... 98
5.3.3 Goedkeuring Ruilbod ... 99
5.4 ORGANISATIESTRUCTUUR ... 104
5.5 BEDRIJFSACTIVITEITEN ... 104
5.5.1 Overzicht ... 104
5.5.1.1 Voorwerp en verbodsbepalingen ... 104
5.5.1.2 (Vastgoed) Strategie ... 104
5.5.2 Activiteiten ... 105
5.5.2.1 Verwerven & ontwikkelen ... 105
5.5.2.2 Diversifiëren ... 105
5.5.2.3 Verbeteren ... 105
5.5.2.4 Versterken ... 105
5.5.3 Vastgoedtypes ... 106
5.5.3.1 Woonzorgcentra voor ouderen ... 106
5.5.3.2 Seniorenhuisvesting ... 106
5.5.3.3 Kinderdagverblijven ... 106
5.5.3.4 Ouderenzorggebouwen met gemengde bestemming ... 106
5.5.3.5 Andere zorggebouwen ... 106
5.5.4 Vastgoedportefeuille in cijfers ... 106
5.5.4.1 Cijfers per 31 december 2024 ... 106
5.5.4.2 Cijfers per 30 juni 2025 ... 107
5.5.4.3 Cijfers per 30 september 2025 ... 107
5.6 HUMAN RESOURCES ... 107
5.7 RECHTZAKEN, ARBITRAGES EN OVERHEIDSINGREPEN ... 107
5.8 RECENTE ONTWIKKELINGEN ... 107
5.9 VOORUITZICHTEN ... 107
5.10 BESTUURSSTRUCTUUR ... 107
5.10.1 De Raad van Bestuur ... 108
5.10.2 Uitvoerend comité ... 109
5.10.3 Comités opgericht binnen de raad van bestuur ... 111
5.10.3.1 Audit -en risicocomité ... 111
5.10.3.2 Benoemings- en bezoldigingscomité ... 112
5.10.3.3 Investeringscomité ... 112
5.10.4 Interne Controle en risicobeheer ... 113
5.11 FINANCIËLE INFORMATIE ... 113
5.12 PERSONEN DIE IN ONDERLING OVERLEG HANDELEN MET DE BIEDER ... 113
5.13 AKKOORDEN MET EEN MOGELIJKE IMPACT OP HET RUILBOD ... 114
5.14 PARTICIPATIES VAN DE BIEDER IN DE DOELVENNOOTSCHAP ... 115
5.15 VERKLARING VAN DE BIEDER MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 GVV-WET ... 115

6 INFORMATIE OVER DE DOELVENNOOTSCHAP 117
6.1 IDENTIFICATIE 117
6.2 VOORWERP EN VERBODSBEPALINGEN 117
6.3 ORGANISATIESTRUCTUUR 120
6.4 ACTIVITEITEN 121
6.4.1 Overzicht 121
6.4.1.1 Voorwerp en verbodsbepalingen 121
6.4.1.2 (Vastgoed) Strategie 121
(I) Zorgvastgoed 121
(II) Kantoorvastgoed 122
(III) Vastgoed van distributienetten en PPS 122
6.4.2 Activiteiten 122
6.4.2.1 Zorgvastgoed 122
(I) Verwervingen van activa 122
(II) Project(her)ontwikkelingen 123
(III) Arbitrage van activa 123
(IV) Diversificatie 123
(V) Opvolging van de financiële en energieprestaties van de verworven sites 124
6.4.2.2 Vastgoed van distributienetwerken en PPS 124
6.4.2.3 Kantoorvastgoed 125
(I) Filialisatie van de kantorenportefeuille 125
(II) Dicht bij de klant 125
(III) Proactief huurbeheer 125
(IV) Selectieve arbitrage van activa 125
(V) Project(her)ontwikkelingen 126
6.4.3 Vastgoedtypes 126
6.4.4 Vastgoedportefeuille in cijfers 126
6.4.4.1 Cijfers per 31 december 2024 126
(I) Zorgvastgoed 126
(II) Vastgoed van distributienetten en PPS 126
(III) Kantoorvastgoed 126
6.4.4.2 Cijfers per 30 juni 2025 126
6.4.4.3 Cijfers per 30 september 2025 127
6.5 HUMAN RESOURCES 127
6.6 RECHTZAKEN EN ARBITRAGES 127
6.7 RECENTE ONTWIKKELINGEN 127
6.8 VOORUITZICHTEN 127
6.9 KAPITAAL- EN AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE DOELVENNOOTSCHAP 128
6.9.1 Overzicht 128
6.9.2 Andere effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrechten, converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten 128
6.9.3 Kapitaal 128
6.9.4 Toegestaan kapitaal 128
6.9.5 Eigen aandelen 130
6.9.6 Evolutie van de koers van het aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels 131

6.10 BESTUURSSTRUCTUUR 131
6.10.1 Raad van bestuur 131
6.10.2 Uitvoerend comité 132
6.10.3 Auditcomité 133
6.10.4 Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance 133
6.11 PERSONEN HANDELEND IN ONDERLING OVERLEG MET COFINIMMO 133
6.12 FINANCIËLE INFORMATIE 133
7 HET RUILBOD 135
7.1 AARD EN VOORWERP VAN HET RUILBOD 135
7.2 ACHTERGROND EN DOELSTELLINGEN VAN HET RUILBOD, DOELSTELLINGEN EN INTENTIES VAN DE BIEDER EN GEVOLGEN 136
7.2.1 Context van het Ruilbod 136
7.2.2 Doelstellingen van de Bieder 136
7.2.3 Free Float verplichting en promotorschap opgelegd door de GVV-Wet, waarmee rekening dient te worden gehouden in het kader van het Ruilbod 139
7.2.3.1 Free Float verplichting opgelegd door de GVV-Wet 139
7.2.3.2 De Bieder is momenteel niet de promotor van de Doelvennootschap en is derhalve niet onderworpen aan artikel 23 van de GVV-Wet 140
7.2.3.3 De Bieder kan promotor worden van de Doelvennootschap in het kader van het Ruilbod 140
7.2.3.4 Free float verplichting na de afsluiting van het Ruilbod dat niet gevolgd wordt door het Uitkoopbod 141
7.2.4 Intenties van de Bieder volgens het aantal Cofinimmo Aandelen in handen van de Bieder aan het einde van het Ruilbod 142
7.2.4.1 Vennootschapsrechtelijke intenties van de Bieder na afsluiting van het Ruilbod 142
7.2.4.2 Corporate Governance 151
7.2.4.3 Statuten van Cofinimmo 152
7.2.4.4 Tewerkstelling bij Cofinimmo 152
7.2.4.5 Dividendbeleid Aedifica en Cofinimmo 152
7.2.4.6 Strategische plannen 153
7.2.5 Voordelen van de verrichting voor de Doelvennootschap en haar aandeelhouders 153
7.2.6 Gevolgen van de verrichting voor de Bieder en haar effectenhouders en de houders van opties van de Doelvennootschap 154
7.2.6.1 Gevolgen voor de Bieder 154
7.2.6.2 Gevolgen voor de effectenhouders van de Bieder 155
(I) Aandeelhouders – Stijging eigen vermogen en verwatering 155
(II) Aandeelhouders – Toepasselijke roerende voorheffing op dividenden 156
(III) Obligatiehouders 156
7.2.6.3 Gevolgen voor de optiehouders van de Doelvennootschap 157
7.2.7 Steun voor het Ruilbod 157
7.2.7.1 Transactieovereenkomst 157
7.2.7.2 Relationship agreement 158
7.3 KENMERKEN VAN HET RUILBOD 159
7.3.1 Aard van het Ruilbod 159
7.3.2 Voorwerp van het Ruilbod 159
7.3.3 Biedprijs 159
7.3.4 Verantwoording van de Ruilverhouding 161

7.3.4.1 Wettelijk kader van de GVV-Wetgeving voor bepaling van de Biedprijs/Ruilverhouding 161
(I) Toepassing van artikel 26, §2 van de GVV-Wet (referentiepunt toetsing Uitgifteprijs en vermelding identiteit inbrengers) 161
(II) Toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet (referentiepunt waardering reële waarde activa Aedifica) 163
(III) Toepasselijkheid van artikel 49 van de GVV-Wet (waardering reële waarde activa Cofinimmo) 164
7.3.4.2 Gebruikte financiële parameters per aandeel 165
7.3.4.3 Ongestoorde Aandelenprijzen en Ongestoorde Datum 165
7.3.4.4 Weerhouden waarderingsmethode, vergelijkingspunten en referentiepunten 166
(I) De toegepaste waarderingsmethode: Aangepaste EPRA NTA-analyse 167
(II) Ondersteunende/vergelijkende waarderingsmethode: Discounted Cash Flows (DCF)-analyse 173
(III) Contextgevend referentiepunt I: Historische evolutie van de ruilverhouding op basis van Aedifica's en Cofinimmo's aandelenprijs 180
(IV) Contextgevend referentiepunt II: Gerapporteerde EPRA Net Tangible Asset Value NTA per 31 maart 2025, aangepast aan Uitgekeerde 2024 Brutodividend 188
(V) Contextgevend referentiepunt III: Gerapporteerde IFRS Net Asset Value (IFRS NAV) per 31 maart 2025, gecorrigeerd voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend 189
(VI) Contextgevend referentiepunt IV: Gerapporteerde EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) per 31 maart 2025, gecorrigeerd voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend 189
(VII) Contextgevend referentiepunt V: Gerapporteerde EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) per 31 maart 2025, gecorrigeerd voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend 190
(VIII) Contextgevend referentiepunt VI: Koersdoelen voor de aandelen van Cofinimmo en de aandelen van Aedifica, zoals gepubliceerd door aandelenanalisten ten tijde van de publicatie van de intentie tot uitbrengen van het Ruilbod door Aedifica, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit 190
(IX) Conclusie 192
7.3.5 In ruil geboden Nieuwe Aandelen 195
7.3.5.1 Algemeen 195
7.3.5.2 Munteenheid van de Nieuwe Aandelen 196
7.3.5.3 Verhandeling en notering van de Nieuwe Aandelen 196
7.3.5.4 Overdrachtsbeperkingen met betrekking tot de Nieuwe Aandelen 196
7.4 OPSCHORTENDE VOORWAARDEN VAN HET RUILBOD 196
7.5 REGELMATIGHEID EN GELDIGHEID VAN HET RUILBOD 197
7.5.1 Beslissing van het bestuursorgaan van de Bieder om het Ruilbod uit te brengen 197
7.5.2 De voorwaarden van artikel 3 van het Overnamebesluit 199
7.5.3 Onderzoek van het Ruilbod door de relevante Foreign Direct Investment (FDI) en/of mededingingsautoriteiten 199
7.5.3.1 Concentratiecontrole 199
7.5.3.2 Buitenlandse directe investeringen (FDI) 200
7.5.4 Reglementaire goedkeuringen 200
7.5.5 Informatie- en consultatieformaliteiten bij werknemersorganisaties 200
7.6 DRIBBLING OUT *C.Q.* VENDOR PLACEMENT 200
7.6.1 Fracties van Nieuwe Aandelen 200
7.6.2 US Non-QIBs 202
7.6.3 Modaliteiten van de BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement 202
7.6.4 Modaliteiten van een FT Dribbling Out 204
7.6.5 Volmacht voor Dribbling Out cq. Vendor Placement 204
7.6.6 Geen inkoop eigen aandelen 205

7.7 INDICATIEF TIJDSCHEMA 205
7.8 AANVAARDINGSPERIODE 208
7.8.1 Initiële Aanvaardingsperiode 208
7.8.2 Verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode 208
7.8.2.1 Verplichte verlenging 208
7.8.2.2 Vrijwillige verlenging 209
7.8.3 Heropening van het Ruilbod 209
7.8.3.1 De Bieder verwerft minder dan 50% van de Cofinimmo Aandelen: Vrijwillige heropening van het Ruilbod 210
7.8.3.2 De Bieder verwerft meer dan 50% maar minder dan 70% van de Cofinimmo Aandelen: Vrijwillige heropening van het Ruilbod 210
7.8.3.3 De Bieder verwerft ten minste 90% van de Cofinimmo Aandelen: Verplichte heropening van het Ruilbod 210
7.8.4 De Bieder verwerft ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen: Heropening van het Ruilbod als vereenvoudigd uitkoopbod ("Squeeze-Out") 211
7.8.5 Schrapping van de notering van de Cofinimmo Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels en mogelijke verplichte heropening van het Ruilbod 212
7.8.6 Recht tot verkoop 212
7.9 AANVAARDING VAN HET RUILBOD EN EIGENDOM VAN DE COFINIMMO AANDELEN 213
7.9.1 Aanvaardingsprocedure voor de Cofinimmo Aandeelhouders 213
7.9.1.1 Houders gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen 213
7.9.1.2 Houders Cofinimmo Aandelen op naam 214
7.9.1.3 Houders van zowel gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen als Cofinimmo Aandelen op naam .. 215
7.9.2 Eigendom van de Cofinimmo Aandelen 215
7.9.3 Latere verhoging van de Biedprijs 216
7.9.4 Recht op intrekking van de aanvaarding 216
7.10 GUNSTIGER TEGENBOD 216
7.11 BEKENDMAKING VAN DE RESULTATEN VAN HET RUILBOD 217
7.12 BETALINGSMODALITEITEN VAN DE BIEDPRIJS EN OVERDRACHT VAN DE COFINIMMO AANDELEN 217
7.13 ANDERE ASPECTEN VAN HET RUILBOD 220
7.13.1 Inschrijving op het Ruilbod door gerelateerde partijen 220
7.13.2 Financiering van het Ruilbod en impact 221
7.13.3 Financiële dienstverlening 221
7.14 OVEREENKOMSTEN WAAROP HET RUILBOD EEN WEZENLIJKE IMPACT ZOU KUNNEN HEBBEN 221
7.14.1 Doelvennootschap 221
7.14.2 Bieder 223
7.15 VERWATERING VAN BESTAANDE AANDEELHOUDERS VAN DE BIEDER 223
7.16 KOSTEN VAN HET RUILBOD 224
7.16.1 Algemeen 224
7.16.2 Duitse RETT 224
7.16.3 Franse RETT 226
7.16.4 Nederlandse RETT 227
8 FISCALE BEHANDELING 228
8.1 VOORAFGAANDE OPMERKINGEN 228

8.2 FISCALE BEHANDELING VAN HET RUILBOD IN BELGIË 229

8.2.1 Belgische natuurlijke personen.....229

8.2.1.1 Beheer van het privévermogen 229

8.2.1.2 Professionele investering..... 230

8.2.2 Belgische vennootschappen 230

8.2.3 Organismen voor de financiering van pensioenen.....231

8.2.4 Belgische rechtspersonen 231

8.2.5 Niet-ingezeten natuurlijke personen, vennootschappen of rechtspersonen.....232

8.2.6 Fiscaal gestort kapitaal van de Bieder.....232

8.2.7 Taks op de beursverrichtingen.....232

8.3 BELGISCHE FISCALE GEVOLGEN VAN HET HOUDEN EN VERVREEMDEN VAN NIEUWE AANDELEN..... 233

8.3.1 Dividenden op Nieuwe Aandelen.....233

8.3.1.1 Algemeen..... 233

8.3.1.2 Belgische natuurlijke personen..... 235

(I) Beheer van het privévermogen 235

(II) Professionele investering.....235

8.3.1.3 Belgische vennootschappen 235

8.3.1.4 Organismen voor de financiering van pensioenen 237

8.3.1.5 Belgische rechtspersonen 237

8.3.1.6 Niet-ingezetenen natuurlijke personen, vennootschappen of rechtspersonen 238

8.3.2 Meerwaarden en minderwaarden op Nieuwe Aandelen 239

8.3.2.1 Belgische natuurlijke personen..... 239

(I) Beheer van privévermogen.....239

(II) Professionele investering.....239

8.3.2.2 Belgische vennootschappen 240

8.3.2.3 Organismen voor de financiering van pensioenen 240

8.3.2.4 Belgische rechtspersonen 240

8.3.2.5 Niet-ingezeten natuurlijke personen, vennootschappen en rechtspersonen..... 241

8.3.3 Taks op de beursverrichtingen.....241

8.3.4 Jaarlijkse taks op de effectenrekeningen.....242

9 LIJST VAN BIJLAGEN BIJ HET PROSPECTUS..... 244

BIJLAGE 1A – AANVAARDINGSFORMULIER VOOR GEDEMATERIALISEERDE AANDELEN245

BIJLAGE 1B – AANVAARDINGSFORMULIER VOOR AANDELEN OP NAAM 257

BIJLAGE 2 – MEMORIE VAN ANTWOORD..... 270

BIJLAGE 3 – ORGANIGRAM AEDIFICA..... 314

1 SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS

A Mededeling

*Deze samenvatting (de "**Samenvatting**") is niet bedoeld om volledig te zijn en bevat slechts geselecteerde informatie over het Ruilbod. De Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Zij wordt in haar geheel verder gekwalificeerd door de meer gedetailleerde informatie die elders in het Prospectus is opgenomen. Elke beslissing om al dan niet op het Ruilbod in te gaan, moet gebaseerd zijn op een zorgvuldige en grondige studie van het Prospectus in zijn geheel.*

Niemand kan burgerrechtelijk aansprakelijk worden gesteld op basis van deze Samenvatting of de vertaling ervan, tenzij deze Samenvatting misleidend, onjuist of niet in overeenstemming is met de andere delen van het Prospectus.

De begrippen met een hoofdletter die in deze Samenvatting worden gebruikt en die niet uitdrukkelijk zijn gedefinieerd, hebben de betekenis die daaraan is gegeven in het Prospectus.

B De Bieder

De Bieder is Aedifica NV, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ("**OGVV**") onder de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel (België) en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0877.248.501 (RPR Brussel), opgericht op 7 november 2005.

Aedifica focust op het opbouwen van een Europese zorgvastgoedportefeuille van hoge kwaliteit. Dankzij haar succesvolle strategie en expertise heeft Aedifica een vastgoedportefeuille van ca. 615 sites opgebouwd verspreid over België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland en Spanje. Aedifica's vastgoedportefeuille had op 30 september 2025 een waarde van meer dan EUR 6,2 miljard, wat neerkomt op een jaarlijkse gemiddelde groei van ongeveer 20%.

Aedifica is sinds 2006 genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels en sinds 2019 op de gereglementeerde markt van Euronext Amsterdam onder de codes: "AED" en ISIN code BE0003851681 (Euronext); "AED:BB" (Bloomberg); en "AOO.BR" (Reuters). Sinds 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, de index die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria. Aedifica is ook opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-indexen. De marktkapitalisatie bedroeg op 26 januari 2026 ca. EUR 3,53 miljard.

De aandeelhoudersstructuur van Aedifica op de datum van deze Samenvatting is de volgende:

Naam	**Aandeelhouderschap**[1]
BlackRock, Inc.	6,11%[2]

[1] Berekend op basis van het op het ogenblik van de transparantiekennisgeving aantal uitstaande aandelen in Aedifica, zijnde 47.550.119 aandelen (hetzelfde aantal aandelen Aedifica die op datum van deze Samenvatting zijn uitgegeven).

[2] Op basis van de meest recente transparantiekennisgeving die Aedifica overeenkomstig de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen heeft ontvangen, die dateert van 14 januari 2026.

Goldman Sachs Group	5,37%[3]
Andere aandeelhouders	88,52%
Totaal	**100%**

Op datum van deze Samenvatting heeft Aedifica geen effecten met stemrecht, effecten die toegang verlenen tot stemrecht, warranten of converteerbare obligaties, uitgegeven, uitstaan of aangeboden, andere dan de 47.550.119 uitstaande aandelen in Aedifica (de "**Bestaande Aandelen**").

C De Doelvennootschap[4]

Cofinimmo, de Doelvennootschap, is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe (België) en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0426.184.049 (RPR Brussel).

De huidige strategie van Cofinimmo bestaat erin haar leiderschap in de Europese zorgvastgoedsector te bestendigen. De zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo, die aanvankelijk beperkt was tot woonzorgcentra, is mettertijd uitgebreid met andere types van vastgoed, zoals eerstelijnszorgcentra, gespecialiseerde klinieken, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken enz. Deze diversificatie is eveneens geografisch, aangezien de groep per 30 september 2025 actief is in negen Europese landen, namelijk in België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk. Het aandeel van zorgvastgoed binnen de geconsolideerde portefeuille van Cofinimmo bedraagt per 30 september 2025 77%, en de huidige intentie van Cofinimmo is om dit nog aanzienlijk te laten groeien.

Sinds haar oprichting in december 1983 is Cofinimmo een belangrijke speler op de kantorenmarkt in België.

Daarnaast is Cofinimmo actief in vastgoed van distributienetten en publiek-private samenwerkingen (PPS).

De Cofinimmo Aandelen (zoals hierna gedefinieerd) zijn genoteerd en toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels onder de code: "COFB" en ISIN-code BE0003593044 (Euronext).

De aandeelhoudersstructuur van Cofinimmo op de datum van deze Samenvatting is de volgende:

Naam	**Aandeelhouderschap**
BlackRock, Inc.	5,06%[5]

[3] Op basis van de meest recente transparantiekennisgeving die Aedifica overeenkomstig de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen heeft ontvangen, die dateert van 4 november 2025.
[4] Informatie in deze sectie werd gebaseerd op Cofinimmo's 2024 Jaarlijks Financieel Verslag.
[5] Op basis van de meest recente transparantiekennisgeving die Cofinimmo overeenkomstig de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking

Cofinimmo-groep[6]	0,04%
Andere aandeelhouders	94,90%
Totaal	**100%**

Op datum van deze Samenvatting heeft Cofinimmo geen informatie publiek gemaakt waaruit blijkt dat zij, effecten met stemrecht, effecten die toegang verlenen tot stemrecht, warranten of converteerbare obligaties, zou hebben uitgegeven, uitstaan of aangeboden, andere dan de Cofinimmo Aandelen.

D Ruilbod

D.1 Aard van het Ruilbod

Het ruilbod is een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod uitgebracht overeenkomstig de Overnamewet en hoofdstuk II van het Overnamebesluit, en vormt een ruilbod middels inbreng van alle 38.096.217 door Cofinimmo uitgegeven aandelen (met coupon nr. 41[7] e.v. aangehecht) (de "**Cofinimmo Aandelen**") voor nieuwe door Aedifica uit te geven aandelen (met coupon nr. 36[8] en volgende aangehecht) (de "**Nieuwe Aandelen**"), waarbij Aedifica voor elk 1 Cofinimmo Aandeel dat wordt ingebracht in het ruilbod, 1,185 Nieuwe Aandelen aanbiedt (de "**Ruilverhouding**") (het "**Ruilbod**").

Eventuele dividendrechten verbonden aan de Cofinimmo Aandelen die betrekking hebben op het boekjaar 2025 en volgende worden samen met de Cofinimmo Aandelen ingebracht door de Cofinimmo Aandeelhouders die op het Ruilbod wensen in te gaan.

Indien, na de Initiële Aanvaardingsperiode of enige daaropvolgende Aanvaardingsperiode (als gevolg van eventuele vrijwillige of verplichte heropening van het Ruilbod, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, heropening ingevolge artikel 35 en/of artikelen 42 en 43 van het Overnamebesluit of zoals vereist door de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act ("**Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en)**"), Aedifica ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen aanhoudt en minstens 90% van de Cofinimmo Aandelen heeft verworven die voorwerp uitmaakten van het Ruilbod (aangezien het Ruilbod slaat op alle aandelen die door Cofinimmo werden uitgegeven, zal deze laatste voorwaarde altijd vervuld zijn in het geval Aedifica na de Aanvaardingsperiode in het bezit is van 95% van de Cofinimmo Aandelen), heeft Aedifica het recht en de intentie om onmiddellijk (en ten laatste binnen 3 maanden na het verstrijken van de relevante Aanvaardingsperiode) een Uitkoopbod uit te brengen

van belangrijke deelnemingen heeft ontvangen en op haar website heeft gepubliceerd, die dateert van 22 oktober 2025, en berekend op basis van het op het ogenblik van de transparantiekennisgeving aantal uitstaande aandelen in Cofinimmo, zijnde 38.096.217 aandelen (hetzelfde aantal aandelen Cofinimmo die op datum van dit Prospectus zijn uitgegeven).

[6] De stemrechten verbonden aan de eigen aandelen zijn opgeschort.

[7] Coupon nr. 41 vertegenwoordigt de dividendgerechtigdheid van de Cofinimmo Aandelen over boekjaar 2025. De daaraan voorgaande coupon nr. 40 vertegenwoordigde het volledige dividendrecht van de Cofinimmo Aandelen over boekjaar 2024 ten belope van EUR 6,20 bruto per aandeel, en werd, ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo van 14 mei 2025, op 19 mei 2025 van het Cofinimmo Aandeel onthecht en betaalbaar gesteld vanaf 22 mei 2025 ("**Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**").

[8] Coupon nr. 36 vertegenwoordigt de dividendgerechtigdheid van de Aedifica aandelen (dit zijn de Bestaande Aandelen, en desgevallend, bij een succesvol Ruilbod, de Nieuwe Aandelen) over boekjaar 2025. De daaraan voorafgaande coupon, coupon nr. 35 vertegenwoordigde het volledige dividendrecht van de Bestaande Aandelen over boekjaar 2024 ten belope van EUR 3,90 bruto per aandeel, en werd, overeenkomstig de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen onthecht en betaalbaar gesteld vanaf 20 mei 2025 ("**Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**").

overeenkomstig artikel 7:82 van het WVV en artikelen 42 en 43 van het Overnamebesluit, om de overige Cofinimmo Aandelen te verwerven, tegen dezelfde voorwaarden en modaliteiten als het Ruilbod.

Met betrekking tot Cofinimmo Aandeelhouders buiten de lidstaten van de Europese Economische Ruimte kan de toepasselijke effectenwetgeving van invloed zijn op het aanbod, de verkoop en de levering van de Nieuwe Aandelen ingevolge het Ruilbod, en zal dit onder meer als volgt plaatsvinden:

a. In de Verenigde Staten:

   i. enkel US Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben aangeboden in het Ruilbod en die in aanmerking komen als "gekwalificeerde institutionele kopers" (zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de "***US Securities Act***")), en die tijdig aan Aedifica een bevredigende US investor Letter hebben bezorgd waarin zij hun status als "gekwalificeerde institutionele kopers" (zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act) en daarmee verband houdende zaken hebben bevestigd en hebben ingestemd met bepaalde overdrachtsbeperkingen die van toepassing zijn op de Nieuwe Aandelen met betrekking tot US QIBs zoals beschreven in de US Investor Letter (de "***US QIBs***"), zullen gerechtigd zijn om de levering van Nieuwe Aandelen te ontvangen als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Ruilbod. De Nieuwe Aandelen waarop deze personen recht hebben, zullen beschikbaar worden gesteld op grond van een vrijstelling van, of in een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de US Securities Act. Er zal geen openbare aanbieding van effecten plaatsvinden in de Verenigde Staten. Aedifica behoudt zich het recht voor om elke US Investor Letter die haar wordt bezorgd en die zij, discretionair handelend, niet bevredigend acht, te weigeren.

   ii. aan US Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen geldig hebben aangeboden in het Ruilbod, maar die niet kwalificeren als US QIBs (de "**US Non-QIBs**"), zullen de Nieuwe Aandelen en, desgevallend, Fracties van Nieuwe Aandelen waarop die personen recht zouden hebben als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Ruilbod niet worden geleverd. Deze Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen zullen in plaats daarvan naar verwachting verkocht worden in markttransacties buiten de Verenigde Staten ingevolge een BNP Dribbling Out (of alternatief – afhankelijk van het volume - Vendor Placement) (zie hierna sectie D.2.4 "*Dribbling Out c.q. Vendor Placement*" van deze Samenvatting), die zo snel als redelijkerwijs mogelijk zal plaatsvinden op of na de Betaaldatum voor elke Aanvaardingsperiode van het Ruilbod, in welk geval dergelijke US Non-QIBs een *pro rata* deel van de contante opbrengst van een dergelijke verkoop zullen ontvangen na aftrek van toepasselijke vergoedingen en kosten.

b. aan Cofinimmo Aandeelhouders die ingezetenen zijn van, of zich bevinden in, het Verenigd Koninkrijk en die hun Cofinimmo Aandelen geldig hebben aangeboden in het Ruilbod, zullen de Nieuwe Aandelen als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Ruilbod, worden uitgegeven en geleverd met inachtneming van en in overeenstemming met de toepasselijke lokale effectenwetgeving, met inbegrip van de Public Offers and Admissions to Trading Regulations 2024 (SI 2024/105) ("**POATRs**"),, de Financial Services and Markets Act 2000 (zoals gewijzigd, "**FSMA 2000**"), en de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (zoals gewijzigd, de "**Financial Promotion Order**").

c. enkel Cofinimmo Aandeelhouders in Zwitserland die kwalificeren als "professionele cliënten" zoals gedefinieerd in artikel 4 van de Zwitserse wet op financiële diensten ('*Finanzdienstleistungsgesetz*') van 15 juni 2018, zoals gewijzigd (de "**FinSA**") ("**Zwitserse QIBs**"), zullen gerechtigd zijn om deel te nemen in het Ruilbod, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 FinSA. Cofinimmo Aandeelhouders in Zwitserland die niet kwalificeren als "professionele cliënten" zoals gedefinieerd in artikel 4 van de FinSA, kunnen niet deelnemen aan het Ruilbod.

Het Ruilbod wordt niet gedaan in of naar, en kan niet worden aanvaard in of vanuit Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zuid-Afrika of enig ander rechtsgebied waar dit een overtreding van de wetten van dat rechtsgebied zou uitmaken. Indien u woonachtig of gevestigd bent in Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zuid-Afrika, of enig ander rechtsgebied waar het aanbieden van uw Cofinimmo Aandelen in het kader van het Ruilbod een overtreding van de wetten van dat rechtsgebied zou uitmaken, staat het Ruilbod niet voor u open en mag u uw Cofinimmo Aandelen niet aanbieden in ruil voor Nieuwe Aandelen.

Cofinimmo Aandeelhouders die twijfels hebben over de toepasselijke effectenwetgeving in hun rechtsgebied, dienen onmiddellijk hun bewaarder, makelaar, juridisch adviseur, accountant, bankier, andere financiële tussenpersoon of andere professionele adviseurs te raadplegen.

D.2 Ruilverhouding/Biedprijs en betaling

D.2.1 Ruilverhouding

Overeenkomstig de Ruilverhouding, biedt Aedifica per 1 Cofinimmo Aandeel (met coupon nr. 41 en volgende aangehecht) dat wordt ingebracht in het Ruilbod, 1,185 Nieuwe Aandelen (met coupon nr. 36 en volgende aangehecht) aan.

D.2.2 Biedprijs

De totale Biedprijs (zoals hieronder gedefinieerd) voor alle 38.096.217 Cofinimmo Aandelen bedraagt maximaal 45.144.018 Nieuwe Aandelen. Het aantal effectief uit te geven Nieuwe Aandelen zal afhankelijk zijn van het aantal Cofinimmo Aandeelhouders die tijdens de Initiële Aanvaardingsperiode van het Ruilbod, dan wel een bijkomende Aanvaardingsperiode(s) ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening, op het Ruilbod ingaan.

De effectieve vergoeding waar de Cofinimmo Aandeelhouders aldus recht op hebben voor de inbreng van Cofinimmo Aandelen in het kader van het Ruilbod, zal bestaan uit de Nieuwe Aandelen die zullen worden uitgegeven op de Betaaldatum (de "**Biedprijs**"). Verwijzing wordt gemaakt naar sectie D.2.5 "*Betaling en levering van de Nieuwe Aandelen (i.e. de Biedprijs)*" van deze Samenvatting.

Indien Aedifica en/of Cofinimmo een uitkering aan hun aandeelhouders goedkeuren of uitbetalen (ongeacht of dergelijke uitkering de vorm aanneemt van een jaarlijks dividend of interim dividend, of enige andere vorm (in contanten of in natura)), waarbij het recht op dergelijke uitkering valt voorafgaand aan de sluiting van een Aanvaardingsperiode van het Ruilbod (Aanvaardingsperiodes van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen en een eventueel later Uitkoopbod inbegrepen), dan zal de

Ruilverhouding, en dus de Biedprijs voor die nog niet afgesloten Aanvaardingperiode(s) worden gecorrigeerd om rekening te houden met het effect van dergelijke bruto-uitkering(en) op de waarde van de respectievelijke aandelen. De correctie van de Ruilverhouding zal gebeuren conform volgende formule: Aangepaste Ruilverhouding = (Inbrengwaarde - uitgekeerde bruto-uitkering Cofinimmo) / (Uitgifteprijs - uitgekeerde bruto-uitkering Aedifica). De desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders zullen op de hoogte worden gesteld van elke wijziging van de Ruilverhouding, en dus de Biedprijs als gevolg van een dergelijke uitkering via een persmededeling die beschikbaar zal worden gesteld op de volgende websites: de websites van BNP Paribas Fortis (https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans), en https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (in het Engels)), en de websites van Aedifica (https://aedifica.eu/nl/ruilbod/) en Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/transactie-cofinimmo-aedifica/).

D.2.3 Impliciete Biedprijs

Op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd publiceerde Betaville een "*uncooked alert*" [9] waarin stond dat "*mensen die de situatie volgden hadden gehoord dat twee Amerikaanse private equity firms samenwerkten in een consortium voor de mogelijke overname van Cofinimmo.*"[10] Tegelijkertijd begon de aandelenkoers van Cofinimmo een grote stijging te vertonen van EUR 67,00 naar EUR 70,65 om 16u24 Brusselse tijd[11], vergezeld van verhoogde volumes vanaf 16u02 Brusselse tijd. Het 10-jarig gemiddelde dagelijkse handelsvolume ("*average daily trading volume*" of "ADTV") in Cofinimmo's aandelen is 51.400 aandelen per dag, terwijl het aantal verhandelde aandelen tot de opschorting van de handel 137.985 aandelen bedroeg. Dit resulteerde erin dat de FSMA de handel in zowel Aedifica als Cofinimmo opschortte in afwachting van de publicatie van een persbericht. Gezien de abnormale handelsvolumes en de opschorting van de handel, is de ongestoorde datum daarom vastgesteld op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd (de "**Ongestoorde Datum**") met een ongestoorde aandelenkoers van EUR 67,00 voor Cofinimmo ("**Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs**") en EUR 69,75 voor Aedifica ("**Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs**").

Rekening houdend met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 69,75, vertegenwoordigt de Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel een waarde van EUR 82,65 (afgerond) per Cofinimmo Aandeel (de **"Impliciete Biedprijs**").

➔ De Impliciete Biedprijs van EUR 82,65 per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt een premie van 23,4% vergeleken met Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00.

Door Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs aan te passen met Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend voor het boekjaar 2024 van EUR 3,90 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 65,85), en het resultaat te vermenigvuldigden met de Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt dit een waarde van 78,03 per Cofinimmo Aandeel (de "**Impliciete Biedprijs Aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**").

---

[9] "*Uncooked alert*" verwijst naar een niet-nader geverifieerd marktgerucht. Dit is hier terug te vinden: https://www.betaville.co.uk/betaville-intelligence/o2wwzpy3bnrti8c5zzb45k8yi5pam7u8t0en.

[10] Nederlandstalige vrije vertaling van de oorspronkelijke Engelstalige statement.

[11] Factset as of 30 April 2025.

➔ De Impliciete Biedprijs Aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt een premie van 28,3% op Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 60,80).

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

Fracties van Nieuwe Aandelen

De fracties van Nieuwe Aandelen die, op basis van de Ruilverhouding, als vergoeding voor de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het kader van het Ruilbod verschuldigd zijn aan bepaalde Cofinimmo Aandeelhouders (i.e., een Cofinimmo Aandeelhouder die in ruil voor zijn/haar Cofinimmo Aandelen recht heeft op een aantal Nieuwe Aandelen dat niet slechts uit een natuurlijk getal bestaat en dus deels uit een fractie van een Nieuw Aandeel ("**Fracties van Nieuwe Aandelen**")) zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouder maar zullen in plaats daarvan voor zover als mogelijk, worden gebundeld tot gehele Nieuwe Aandelen, en in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder verkocht worden:

(i) door Aedifica:

a. via BNP Paribas Fortis (of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis) (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) voor wat betreft (x) Fracties van Nieuwe Aandelen waarop een Cofinimmo Aandeelhouder recht heeft in ruil voor Cofinimmo Aandelen die hij via BNP Paribas Fortis (als financiële tussenpersoon) inbrengt, en/of (y) de resterende Fracties van Nieuwe Aandelen die niet door BNP Paribas Fortis geleverd kunnen worden aan de Financiële Tussenpersonen met het oog op een FT Dribbling Out (beide termen zoals gedefinieerd onder (ii) hieronder) omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen, op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, middels een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tijdens (één of meerdere) beursdagen (en in één of meerdere keren) (een "**BNP Dribbling Out**"); ofwel

b. als alternatief, indien het volume van de Nieuwe Aandelen – samen genomen met deze waarop de US Non-QIBs recht hebben (zie hierna) – te groot zou zijn voor een versnelde BNP Dribbling Out, via BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) via onderhandse plaatsingstransacties buiten de Verenigde Staten in "*offshore transactions*" zoals gedefinieerd in, en op basis van, Regulation S onder de US Securities Act, middels een gecentraliseerd verkoopproces in de vorm van een versnelde private plaatsing aan Belgische en internationale institutionele beleggers, en meer bepaald in de Europese Economische Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland (in Zwitserland enkel aan Zwitserse QIBs), in overeenstemming met de aldaar geldende regels en voorschriften (een "**Vendor Placement**"); ofwel

(ii) door de desbetreffende financiële tussenpersoon (andere dan BNP Paribas Fortis) waarlangs de Cofinimmo Aandeelhouder zijn gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod heeft aangeboden, en waarvoor hij recht heeft op Fracties van Nieuwe Aandelen (een "**Financiële Tussenpersoon**"), op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, middels een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam

tijdens (één of meerdere) beursdagen (en in één of meerdere keren) (een "**FT Dribbling Out**", en samen met een BNP Dribbling Out, een "**Dribbling Out**").

Indien bij de uitgifte van Nieuwe Aandelen in ruil voor ingebrachte Cofinimmo Aandelen na afsluiting van elke Aanvaardingsperiode een finale Fractie van een Nieuwe Aandeel overblijft waarop een Cofinimmo Aandeelhouder recht heeft maar dat niet tot één geheel Nieuw Aandeel gevormd kan worden, zal deze niet worden uitgegeven maar zal de waarde van dit breukdeel contant worden vergoed door Aedifica tegen de waarde zoals bepaald op basis van de Uitgifteprijs.

Indien in het kader van een Dribbling Out enige resterende Fracties van Nieuwe Aandelen overblijven die werden uitgegeven maar die BNP Paribas Fortis niet kan doorleveren aan een relevante Financiële Tussenpersoon omdat de Fracties van Nieuwe Aandelen die BNP Paribas Fortis dient te leveren aan de desbetreffende Financiële Tussenpersoon samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen, zal BNP Paribas Fortis deze resterende Fracties van Nieuwe Aandelen in de mate van het mogelijke bundelen tot gehele Nieuwe Aandelen met andere Fracties van Nieuwe Aandelen die zij dient te leveren aan andere Financiële Tussenpersonen of haar eigen cliënten, die door haar middels een BNP Dribbling Out verkocht zullen worden en waarvan de BNP Opbrengst aan de desbetreffende Financiële Tussenpersonen zal overgemaakt worden, voor uitbetaling aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders.

US Non-QIBs

Voor Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod inbrengen, maar aan wie geen Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen mogen geleverd worden omwille van hun statuut als US Non-QIBs, zullen deze Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen waarop zij recht hebben gebundeld worden tot gehele Nieuwe Aandelen, en in naam en voor rekening van elke dergelijke US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouder verkocht worden door Aedifica:

a. middels een BNP Dribbling Out; ofwel
b. als alternatief, indien het volume van de Nieuwe Aandelen te groot zou zijn voor een versnelde BNP Dribbling Out, middels een Vendor Placement,

en dit ongeacht of zij hun Cofinimmo Aandelen inbrengen via BNP Paribas Fortis of een Financiële Tussenpersoon, met dien verstande dat in het laatste geval, de relevante Financiële Tussenpersoon de geaggregeerde positie van de US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders die langs haar hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod hebben ingebracht, aan BNP Paribas Fortis zal moeten doorgeven en de desbetreffende Cofinimmo Aandelen zal moeten leveren onderscheiden van deze van de andere Cofinimmo Aandeelhouders die via deze Financiële Tussenpersoon hun Cofimmo Aandelen inbrengen (maar geen US Non-QIBs zijn). Daarop zal BNP Paribas Fortis de (Fracties van) Nieuwe Aandelen waarop US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders in ruil voor hun inbreng recht hebben verkopen middels een BNP Dribbling Out dan wel een Vendor Placement, waarop BNP Paribas Fortis de geaggregeerde BNP Opbrengst (zoals hierna gedefinieerd) voor de geaggregeerde positie van de US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders zal overmaken aan de betrokken Cofinimmo Aandeelhouders c.q. aan de relevante Financiële Tussenpersoon, die zelf instaat voor de verdere betaling aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders.

Modaliteiten van de BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement

De BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement zal zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de

relevante Aanvaardingsperiode worden uitgevoerd, waarbij het in elk geval de intentie is om de verkopen van Cofinimmo Aandelen in het kader van een BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement binnen 10 Werkdagen na de Betaaldatum te voltooien en de BNP Opbrengst (zoals hierna gedefinieerd) uit te betalen.

Een BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement zal telkens worden georganiseerd voor zover er bij het afsluiten van de desbetreffende Aanvaardingsperiode (i) Cofinimmo Aandeelhouders Cofinimmo Aandelen inbrengen bij BNP Paribas Fortis als financiële tussenpersoon en in ruil voor deze Cofinimmo Aandelen recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen en/of (ii) Fracties van Nieuwe Aandelen zijn die niet kunnen worden geleverd aan de Financiële Tussenpersonen met het oog op een FT Dribbling Out omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen en/of (iii) US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders zijn die recht hebben op Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen.

Indien er naar aanleiding van de in de desbetreffende Aanvaardingsperiode aangeboden Cofinimmo Aandelen een Vendor Placement dient plaats te vinden, zal, indien de Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen opgenomen in de desbetreffende Vendor Placement nog niet volledig zijn geplaatst, en de Vendor Placement nog niet is afgesloten, bij de opening van de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, de handel in de Aedifica aandelen (inclusief de pas uitgegeven Nieuwe Aandelen), op vraag van Aedifica, onmiddellijk worden geschorst en dit tot het tijdstip van publicatie van het resultaat van de desbetreffende Vendor Placement.

De laatprijs van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen in een BNP Dribbling Out zal worden bepaald door de dan gangbare marktprijs in functie van de marktomstandigheden, met het oog op een realisatie van de verkoop binnen een redelijke termijn na de opening van de markt op de beursdag waarop de verkooptransacties zullen worden gerealiseerd.

De prijs van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen in een Vendor Placement zal worden vastgelegd door Aedifica in overleg met BNP Paribas Fortis, op basis van de resultaten van de versnelde private plaatsing in het kader van de Vendor Placement en de dan gangbare marktprijs in het licht van de dan geldende marktomstandigheden. BNP Paribas Fortis zal voor de bepaling van deze prijs geen overleg plegen met andere actoren (uitgezonderd Aedifica).

De netto-opbrengst van de verkoop van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van een BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement, i.e. na aftrek van de kosten, vergoedingen en lasten van alle aard die door Aedifica in het kader van de BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement worden gemaakt en die niet door Aedifica ten laste worden genomen en dus ten laste van de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders blijven (waarbij de taks op beursverrichtingen verschuldigd door Belgische ingezetenen wel door Aedifica ten laste zal worden genomen)[12] (de "**BNP Opbrengst**"), zal *pro rata* worden verdeeld over de oorspronkelijke rechthebbenden van de Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen die in de BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement werden verkocht, desgevallend door overmaking aan de financiële instelling waarlangs de rechthebbenden van Nieuwe Aandelen hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod hebben ingebracht. Voor wat betreft de

[12] De verkoop van deze Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen middels een Dribbling Out cq. Vendor Placement geeft enkel voor Belgische ingezetenen aanleiding tot een taks op beursverrichtingen van 0,12%. De kost van deze beurstaks zal gedragen worden door Aedifica.

BNP Dribbling Out *c.q.,* Vendor Placement, die door Aedifica zal worden opgezet, zal Aedifica redelijk handelen om de BNP Opbrengst te maximaliseren. De BNP Opbrengst kan aldus lager zijn dan de waarde van de Nieuwe Aandelen op het moment van de BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement. De BNP Opbrengst waarop een Cofinimmo Aandeelhouder recht heeft zal naar beneden afgerond worden tot twee decimalen. De BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement zal worden uitgevoerd door BNP Paribas Fortis (of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis) in overeenstemming met de geldende wettelijke verplichtingen (onder meer het principe van de beste uitvoering zoals vereist onder MiFID II).

Het is redelijkerwijs te verwachten dat er na aftrek van de kosten, vergoedingen en lasten die door Aedifica worden gemaakt in het kader van een BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement en ten laste van de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders blijven (en onder voorbehoud van eventuele kosten van Financiële Tussenpersonen in het kader van een BNP Dribbling Out), (voldoende) BNP Opbrengst beschikbaar zal zijn om uit te betalen aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders. Het is dus niet redelijkerwijs te verwachten dat de Cofinimmo Aandeelhouders zelf een bedrag zullen dienen bij te betalen teneinde de kosten, vergoedingen en lasten die te hunne laste blijven in het kader van het Ruilbod te betalen.

Zo snel als mogelijk na de afsluiting van een BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement, zal de BNP Opbrengst per (Fractie van) Nieuw Aandeel aan de relevante Cofinimmo Aandeelhouders worden geleverd zoals uiteengezet hieronder, desgevallend via de Financiële Tussenpersoon waarlangs de relevante Cofinimmo Aandeelhouders hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod hebben ingebracht, conform de modaliteiten die de desbetreffende Financiële Tussenpersoon hanteert voor de uitbetaling.

Modaliteiten van een FT Dribbling Out

De modaliteiten van de FT Dribbling Out zullen door de relevante Financiële Tussenpersonen worden bepaald onder haar uitsluitende verantwoordelijkheid. De Financiële Tussenpersonen staan aldus zelf in voor deze verkoop van dergelijke Fracties van Nieuwe Aandelen en de uitbetaling van de opbrengst daarvan, in overeenstemming met de gebruikelijke regeling (met inbegrip wat betreft enige kosten) die de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders hebben met de Financiële Tussenpersoon, na doorrekening van de taks op beursverrichtingen aan Aedifica, die door Aedifica ten laste zal genomen worden (de "**FT Opbrengst**"). De FT Opbrengst waarop een Cofinimmo Aandeelhouder recht heeft zal naar beneden afgerond worden tot twee decimalen. Afhankelijk van de modaliteiten van de FT Dribbling Out kan de FT Opbrengst hoger of lager uitvallen dan de BNP Opbrengst.

D.2.5 Betaling en levering van de Nieuwe Aandelen (i.e. de Biedprijs)

In geval van een succesvol Ruilbod, zal Aedifica binnen tien (10) Werkdagen na de publicatie van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode, de Nieuwe Aandelen (i.e. die de Biedprijs uitmaken) uitgeven. In geval van (een) daaropvolgende Aanvaardingsperiode(s) ten gevolge van een heropening van het Ruilbod (zoals beschreven in sectie G "*Indicatief tijdschema*" van deze Samenvatting), zal Aedifica de Nieuwe Aandelen die daarvoor als tegenprestatie dienen uitgegeven te worden (i.e. Biedprijs) uitgeven binnen tien (10) Werkdagen na de publicatie van de resultaten van de relevante bijkomende Aanvaardingsperiode.

Voor alle duidelijkheid zal Aedifica op de Betaaldatum de Nieuwe Aandelen (i.e. die de Biedprijs uitmaken) uitgeven en zullen de Cofinimmo Aandeelhouders die geldig hun Cofinimmo Aandelen hebben ingebracht in het Ruilbod op de Betaaldatum eigenaar worden van deze Nieuwe Aandelen. De beperkingen die gelden voor Fracties van Nieuwe Aandelen en voor US Non-QIBs wat betreft de effectieve ontvangst van Nieuwe Aandelen leiden tot onderstaande uitsplitsing wat betreft de effectieve levering van de Nieuwe Aandelen (i.e. de Biedprijs).

Voor alle duidelijkheid, zal de Biedprijs geen aanleiding geven tot de uitgifte van Fracties van Nieuwe aandelen voor Cofinimmo-Aandeelhouders die 200 Cofinimmo Aandelen, of een veelvoud van 200, in het Ruilbod inbrengen.[13]

Gelet op bovenstaande beperkingen, gelden volgende modaliteiten in verband met de levering van de Nieuwe Aandelen:

- *voor een inwoner van de EER, een inwoner van het Verenigd Koninkrijk, Zwitserse QIBs, US QIBs en andere Cofinimmo Aandeelhouders die geldig hun Cofinimmo Aandelen hebben ingebracht in het Ruilbod en Nieuwe Aandelen mogen ontvangen conform de toepasselijke wetgeving*: op de Betaaldatum zullen de (gehele) Nieuwe Aandelen aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders geleverd worden. Eventuele Fracties van Nieuwe Aandelen waarop deze Cofinimmo Aandeelhouders recht hebben zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouder, maar zullen ofwel (i) door Aedifica worden verkocht middels een BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement, die door BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) zal uitgevoerd worden, ofwel (ii) door de relevante Financiële Tussenpersonen worden verkocht middels een FT Dribbling Out (zie in dit verband tevens sectie D.2.4 "*Dribbling Out c.q. Vendor Placement*" van deze Samenvatting voor meer informatie), die telkens zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de relevante Aanvaardingsperiode zal uitgevoerd worden, waarvan de BNP Opbrengst, respectievelijk, FT Opbrengst vervolgens *pro rata* zal worden verdeeld over de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders; en

- *voor een US Non-QIB*: Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen waarop deze US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders recht hebben zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders op de Betaaldatum, maar Aedifica zal deze zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de relevante Aanvaardingsperiode, in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder, laten verkopen middels een BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement uitgevoerd (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) door BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis, waarvan de BNP Opbrengst (zoals gedefinieerd in sectie D.2.4 "*Dribbling Out c.q. Vendor Placement*" van deze Samenvatting) vervolgens *pro rata* zal worden verdeeld over de desbetreffende US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders wiens Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen in een BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement werden verkocht, desge-

[13] De inbreng van 200 Cofinimmo Aandelen of een veelvoud daarvan resulteert in een ruil met 237 Nieuwe Aandelen, tegen de Ruilverhouding (1,185). Indien de Ruilverhouding eventueel aangepast zou worden vanwege dividenduitkeringen (zie sectie D.2.2 van deze Samenvatting), verandert eveneens het aantal Cofinimmo Aandelen dat geen aanleiding geeft tot Fracties van Nieuwe Aandelen.

vallend door overmaking aan de andere Financiële Tussenpersonen waarlangs ze de Cofinimmo Aandelen aangeboden hebben in het Ruilbod.

De levering van de (gehele) Nieuwe Aandelen aan Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben ingebracht in het Ruilbod tijdens de Aanvaardingsperiode, onder voorbehoud van bovenstaande modaliteiten, zal als volgt op de Betaaldatum plaatsvinden:

(i) voor de Cofinimmo Aandeelhouders die hebben gekozen voor Nieuwe Aandelen in gedematerialiseerde vorm; op de effectenrekening daartoe door de Cofinimmo Aandeelhouder aangeduid in (a) het Aanvaardingsformulier (aangehecht als Bijlage 1 bij het Prospectus), c.q., (b) het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend in het kader van het Ruilbod werd opgezet door de financiële instelling waarlangs de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen werden ingebracht in het Ruilbod, en uitgevoerd door BNP Paribas Fortis (die optreedt als Loketinstelling voor de inschrijvingen in het kader van het Ruilbod op gedematerialiseerde Nieuwe Aandelen) voor rekening van Aedifica; en

(ii) voor Cofinimmo Aandeelhouders die hebben gekozen voor Nieuwe Aandelen op naam; door de inschrijving van deze Nieuwe Aandelen in het aandelenregister van Aedifica, uitgevoerd door ABN AMRO Bank (die optreedt als Loketinstelling voor de inschrijvingen in het kader van het Ruilbod op Nieuwe Aandelen op naam) voor rekening van Aedifica.

De eigendom van de Cofinimmo Aandelen die geldig werden aangeboden tijdens een Aanvaardingsperiode zal overgaan op Aedifica op de dag van bekendmaking van de resultaten van de desbetreffende Aanvaardingsperiode, onder ontbindende voorwaarde van niet betaling van de Biedprijs. De levering van de (gehele) Nieuwe Aandelen, als tegenprestatie voor de inbreng van Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod, zal op de Betaaldatum (zoals hierboven aangegeven) plaatsvinden aan de Cofinimmo Aandeelhouders die gerechtigd zijn deze te ontvangen en betreffen aldus uitgestelde betalingen.

Het Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam (aangehecht als Bijlage 1B bij het Prospectus) bevat een volmacht in het voordeel van iedere bestuurder van Aedifica en iedere bestuurder van Cofinimmo om de overdracht van de Cofinimmo Aandelen op naam te registreren in het aandelenregister van Cofinimmo. Het Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen (aangehecht als Bijlage 1A bij het Prospectus) , c.q., het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod zal worden opgezet door de financiële instelling waarlangs een Cofinimmo Aandeelhouder zijn gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen inbrengt in het Ruilbod, zal (moeten) voorzien in een volmacht in het voordeel van deze Financiële Tussenpersoon om de Cofinimmo Aandelen over te dragen (i) door middel van boeking op de rekening van BNP Paribas Fortis (die optreedt als Loketinstelling voor de inschrijvingen in het kader van het Ruilbod op gedematerialiseerde Nieuwe Aandelen) op een *delivery free of payment* basis eens de Opschortende Voorwaarden verbonden aan het Ruilbod werd vervuld of er afstand van werd gedaan door Aedifica of (ii) via de systemen van Euroclear België.

Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod zullen inbrengen, maar aan wie geen Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen mogen (i.e. deze waarop US Non-QIBs recht zouden hebben) of kunnen (i.e. ingeval Cofinimmo Aandeelhouders (gedeeltelijk) recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen) geleverd worden, zullen middels (i) het Aanvaardingsformulier (aangehecht als Bijlage 1 bij het Prospectus), c.q., (ii) het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend

voor doeleinden van het Ruilbod door de financiële instelling waarlangs de Cofinimmo Aandeelhouders hun Cofinimmo Aandelen inbrengen in het Ruilbod zal worden opgezet, waarmee zij de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod bevestigen, een uitdrukkelijke en onherroepelijke volmacht verlenen:

(i) voor (x) de US Non-QIBs, (y) Cofinimmo Aandeelhouders die aanbieden via BNP Paribas Fortis en deels recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen, en/of (z) de Cofinimmo Aandeelhouders die Cofinimmo Aandelen inbrengen via een Financiële Tussenpersoon en waarvan de resterende Fracties van Nieuwe Aandelen niet aan de Financiële Tussenpersoon geleverd konden worden met het oog op een FT Dribbling Out omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen; aan Aedifica, zodat Aedifica in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder diens (eventuele Fracties van) Nieuwe Aandelen kan laten verkopen middels een BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement uitgevoerd (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) door BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis; of

(ii) enkel in het kader van een FT Dribbling Out van Fracties van Nieuwe Aandelen, andere dan resterende Fracties van Nieuwe Aandelen die niet door BNP Paribas Fortis aan de Financiële Tussenpersonen geleverd kunnen worden omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen, voor die Cofinimmo Aandeelhouders die de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen inbrengen in het Ruilbod via de desbetreffende Financiële Tussenpersoon (andere dan BNP Paribas Fortis); aan de desbetreffende Financiële Tussenpersoon van de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders, zodat dergelijke Financiële Tussenpersoon in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder diens Fracties van Nieuwe Aandelen kan verkopen middels een FT Dribbling Out,

teneinde aan de respectieve aandeelhouders een *pro rata* deel van de BNP Opbrengst, respectievelijk, FT Opbrengst, uit te keren.

De levering in geld (euro) van het relevante gedeelte van de BNP Opbrengst aan de relevante Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben ingebracht in het Ruilbod tijdens een Aanvaardingsperiode maar niet gerechtigd zijn om de levering van de Nieuwe Aandelen te ontvangen, inclusief Cofinimmo Aandeelhouders (i) die kwalificeren als US Non-QIBs en/of (ii) die hun Cofinimmo Aandelen inbrengen bij BNP Paribas Fortis en deels recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen en/of (iii) die recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen die niet kunnen geleverd worden door BNP Paribas Fortis aan de relevante Financiële Tussenpersoon met het oog op een FT Dribbling Out omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen, zal zo snel als mogelijk na de afsluiting van de relevante BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement plaatsvinden op de bankrekening die de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouder heeft vermeld in het Aanvaardingsformulier, c.q., aangegeven in het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend door de financiële instelling, waarlangs dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder zijn gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod aangeboden heeft, zal worden opgezet voor doeleinden van het Ruilbod, al naargelang het geval door overmaking door BNP Paribas Fortis aan, en met tussenkomst van, de Financiële Tussenpersoon waarlangs ze de Cofinimmo Aandelen aangeboden hebben in het Ruilbod.

De levering in geld van het relevante gedeelte van de FT Opbrengst zal gebeuren door de desbetreffende Financiële Tussenpersoon in overeenstemming met de gebruikelijke regeling (met inbegrip wat

betreft enige kosten) die de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders hebben met de Financiële Tussenpersoon, na doorrekening van de taks op beursverrichtingen aan Aedifica, die door Aedifica ten laste zal genomen worden.

De Opbrengst waarop een Cofinimmo Aandeelhouder recht heeft zal naar beneden afgerond worden tot twee decimalen.

E Nieuwe Aandelen

E.1 Kenmerken van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen gewone aandelen zijn die worden uitgegeven door Aedifica en worden gecreëerd onder het Belgische recht. Zij zullen dezelfde nominale waarde en dezelfde vermogens- en lidmaatschapsrechten alsook dezelfde verplichtingen hebben als de Bestaande Aandelen van Aedifica. In het kader van het Ruilbod zullen maximaal 45.144.018 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven naar aanleiding van het Ruilbod en inclusief eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen.

De Nieuwe Aandelen zullen delen in het resultaat van Aedifica vanaf 1 januari 2025 en zullen worden uitgegeven met coupon nr. 36[14] en volgende aangehecht.

Aedifica zal, onder de opschortende voorwaarde van hun effectieve uitgifte (welke desgevallend in één of meerdere keren zal plaatsvinden afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van het Ruilbod en eventuele bijkomende Aanvaardingsperiodes in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke Aanvaardingsperiode(s) op het Ruilbod ingaan) een aanvraag richten aan Euronext voor de notering van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

De Nieuwe Aandelen (met coupon nr. 36 e.v. aangehecht) zullen ten vroegste worden toegelaten tot de handel op die markten vanaf de datum van hun uitgifte, met name op hun Betaaldatum in het kader van het Ruilbod. De Nieuwe Aandelen zullen net zoals de Bestaande Aandelen, verhandelbaar zijn onder het symbool “AED” en de ISIN code BE0003851681, zullen vrij overdraagbaar zijn (onder voorbehoud van bepaalde overdrachtsbeperkingen die van toepassing zijn op de Nieuwe Aandelen ten aanzien van US QIBs, zoals beschreven in de US Investor Letters) en fungibel zijn met de Bestaande Aandelen.

De Nieuwe Aandelen die aan de Cofinimmo Aandeelhouders zullen worden uitgegeven in ruil voor de Cofinimmo Aandelen die zij zullen inbrengen in het kader van het Ruilbod, zullen, naar keuze van de Cofinimmo Aandeelhouder ((i) aan te duiden in het Aanvaardingsformulier, c.q., (ii) aan te geven in het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod zal worden opgezet door de financiële instelling waarlangs dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder zijn gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen inbrengt in het Ruilbod), gedematerialiseerde aandelen of aandelen op naam zijn. De Nieuwe Aandelen die niet mogen worden geleverd aan Cofinimmo Aandeelhouders (i.e.

[14] Coupon nr. 36 vertegenwoordigt de dividendgerechtigdheid van de Aedifica aandelen (dit zijn de Bestaande Aandelen, en desgevallend, bij een succesvol Ruilbod, de Nieuwe Aandelen) over boekjaar 2025.

waarop US Non-QIBs recht zouden hebben) of kunnen worden geleverd (i.e. ingeval Cofinimmo Aandeelhouders (gedeeltelijk) recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen) aan Cofinimmo Aandeelhouders, en middels een Dribbling Out c.q. Vendor Placement verkocht zullen worden, zullen steeds in gedematerialiseerde vorm uitgegeven worden.

De gedematerialiseerde Nieuwe Aandelen zullen worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling. De Nieuwe Aandelen op naam zullen door de raad van bestuur worden ingeschreven in het aandelenregister van Aedifica. De titularis van Nieuwe Aandelen zal, overeenkomstig artikel 7 van de statuten van Aedifica, op elk ogenblik schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd. Aedifica rekent zelf geen kosten aan voor zulke omzetting.

De Nieuwe Aandelen zullen niet worden genoteerd op een effectenbeurs in de Verenigde Staten of op een inter-dealer noteringssysteem in de Verenigde Staten. Aedifica is niet van plan enige actie te ondernemen om een markt in de Nieuwe Aandelen in de Verenigde Staten te faciliteren. De Nieuwe Aandelen zullen niet genoteerd worden op een gereglementeerde markt in het Verenigd Koninkrijk. Er is en er zal geen aanvraag ingediend worden om de Nieuwe Aandelen toe te laten tot de handel op enig handelsplatform (d.w.z. beurs of multilaterale handelsfaciliteit) in Zwitserland.

E.2 Toekomstig dividendbeleid Aedifica en Cofinimmo in het geval van een succesvol Ruilbod

Aedifica zal na het Ruilbod dividenden blijven uitkeren in overeenstemming met de vereisten die in dit verband worden gesteld door het GVV-KB en haar statuten, met name zal het dividendbeleid in lijn blijven met het huidige dividendbeleid van Aedifica waarbij zij ongeveer 80% van het bedrag dat gelijk is aan het geconsolideerde EPRA resultaat als vergoeding voor het kapitaal zal blijven uitkeren. Rekening houdend met de verwachte synergieën en de sterke strategische overeenstemming, wordt verwacht dat de EPRA winst per aandeel voor alle aandeelhouders op termijn zal stijgen, waardoor er ruimte kan ontstaan om de dividenden in de toekomst te verhogen en tegelijkertijd een duurzame uitkeringsratio van de geconsolideerde EPRA winst te behouden.

E.3 Levering van Nieuwe Aandelen / Betaling van Opbrengst

Voor de modaliteiten van de levering van de (gehele) Nieuwe Aandelen en, desgevallend de betaling van de Opbrengst, aan Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben ingebracht in het Ruilbod wordt verwezen naar sectie D.2.5 "*Betaling*" van deze Samenvatting.

F Verantwoording van de Ruilverhouding

Overeenkomstig de Ruilverhouding, biedt Aedifica per 1 Cofinimmo Aandeel (met coupon nr. 41 en volgende aangehecht) dat wordt ingebracht in het Ruilbod, 1,185 Nieuwe Aandelen (met coupon nr. 36 en volgende aangehecht) aan.

De bepaling van de Ruilverhouding is gebaseerd op de waardering van zowel Cofinimmo als Aedifica,

en resulteert in de inbrengwaarde van de Cofinimmo Aandelen van EUR 87,64[15] (de "**Inbrengwaarde**") en de uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen van EUR 73,96[16] (de "**Uitgifteprijs**").

De waarderingsmethode die werd gebruikt voor het verkrijgen van deze beide waarden, die leiden tot de Ruilverhouding, is de "aangepaste EPRA NTA-analyse". Om de Ruilverhouding (bepaald op basis van voormelde "aangepaste EPRA NTA-analyse") verder te onderbouwen alsook een vergelijkingspunt te bieden, heeft Aedifica eveneens een waardering op basis van een "discounted cash flow-analyse" uitgevoerd.

Daarnaast heeft Aedifica verdere referentiepunten (voor zowel Cofinimmo als Aedifica) verstrekt om context te bieden aan de Inbrengwaarde en de Uitgifteprijs, en dus aan de Ruilverhouding - die na aanpassing binnen die referentiepunten blijft - op basis van:

- De historische aandelenkoersprestaties
- EPRA NTA aangepast aan Cofinimmo's, *c.q.*, Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;
- IFRS NAV aangepast Cofinimmo's, *c.q.*, Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;
- EPRA NRV aangepast aan Cofinimmo's, *c.q.*, Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;
- EPRA NDV aangepast aan Cofinimmo's, *c.q.*, Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;
- Koersdoelanalyse van aandelenanalisten.

Ter informatie: de waarderingsmethode op basis van transactievergelijkingen werd als ongeschikt beschouwd, vanwege het gebrek aan recente, volledig in aandelen uitgevoerde transacties binnen het beursgenoteerde universum van op gezondheidszorg gerichte Real Estate Investment Trusts (REITs) in Europa. Deze waarderingsmethode werd dan ook niet weerhouden.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de (impliciete) ruilverhoudingen die voortvloeien uit de aangepaste EPRA NTA-analyse (resulterend in de Ruilverhouding), de waarderingsmethode op basis van de "discounted cash flow-analyse" (ter ondersteuning en ter vergelijking met de Ruilverhouding) alsook diegene die voortvloeien uit de bovenvermelde referentiepunten:

Samenvatting van de impliciete ruilverhoudingen			A Waarde per Cofinimmo Aandeel	B Waarde per Aedifica Aandeel	A / B ruilverhouding
			EUR	EUR	X Aedifica Aandelen per 1 Cofinimmo Aandeel
Waarderings-methoden	**Aangepaste EPRA NTA analyse (de**	Cofinimmo correctie 2,85%[17] op kantorenportefeuille	87,64	73,96	1,185

[15] Voor redenen van leesbaarheid afgerond tot twee decimalen.

[16] Voor redenen van leesbaarheid afgerond tot twee decimalen.

[17] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit Prospectus wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt het in dit Prospectus echter afgerond tot twee decimalen.

	hoofdwaarderingsmethode)				
	DCF	Laag: Aedifica: 6,75% WACC; Cofinimmo: 6,76% WACC 1,50% TGP	65,20	63,80	1,022
		Mid: Aedifica: 6,25% WACC; Cofinimmo: 6,26% WACC, 2,0% TGP	95,33	90,06	1,058
		Hoog: Aedifica: 5,75% WACC; Cofinimmo: 5,76% WACC, 2,50% TGP	143,95	132,50	1,086
Referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding	**Analyse van de historische koersontwikkeling**	Ongestoorde Aandelenprijs aangepast aan Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923
		Ongestoorde Aandelenprijs	67.00	69.75	0,961
		1maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976
		3maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961
		6maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,48	0,978
		12maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017
	Gerapporteerde EPRA NTA[18]	Gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025, aangepast aan het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	88,33	73,96	1,194
	Gerapporteerde IFRS NAV	Gerapporteerde IFRS NAV per 31 maart 2025, aangepast aan het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	88,27	74,00	1,193
	Gerapporteerde EPRA NRV[19]	Gerapporteerde EPRA NRV per 31 maart 2025, aangepast aan het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	96,63	83,68	1,155
	Gerapporteerde EPRA NDV[20]	Gerapporteerde EPRA NDV per 31 maart 2025, aangepast aan het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	92,03	74,76	1,231
	Koersdoelanalyse van aandelenanalisten[21]	Mediaan	65,00	71,00	0,915
		Gemiddelde	65,01	70,59	0,921

G Indicatief tijdschema

De Initiële Aanvaardingsperiode vangt aan op 30 januari 2026 om 9.00 uur CET en eindigt op 2 maart 2026 om 16.00 uur CET.

Gebeurtenis	(Voorziene) datum
Openbaarmaking, overeenkomstig artikel 8, §1 Overnamebesluit, door Aedifica van haar intentie om het Ruilbod uit te brengen	1 mei 2025
Onvoorwaardelijke goedkeuring van de concentratiecontrole in Duitsland	15 mei 2025

[18] De EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat ervan uit dat het bedrijf activa verwerft en verkoopt, wat zou resulteren in de realisatie van bepaalde uitgestelde belastingen die niet kunnen worden vermeden.

[19] De EPRA Net Reinstatement Value (NRV) gaat ervan uit dat het bedrijf zijn activa nooit zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om het bedrijf opnieuw op te bouwen.

[20] De EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van het bedrijf in een scenario van verkoop van zijn activa, wat resulteert in de afwikkeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de erkenning van andere verplichtingen voor hun maximale bedrag, allemaal netto na belastingen.

[21] Vóór de uitkering van de respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden van Cofinimmo en Aedifica.

Gezamenlijk persbericht van Aedifica en Cofinimmo inzake akkoord op de Ruilverhouding en steun voor het Ruilbod door de raad van bestuur van Cofinimmo	3 juni 2025
Oproeping buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica die over de kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het Ruilbod dient te besluiten	11 juni 2025
Onvoorwaardelijke goedkeuring van de concentratiecontrole in Nederland	11 juni 2025
Datum buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica die over de kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het Ruilbod dient te besluiten	11 juli 2025
Formele kennisgeving, overeenkomstig artikel 5 Overnamebesluit, door Aedifica aan de FSMA van haar voornemen om het Ruilbod uit te brengen	11 juli 2025
Openbaarmaking van Aedifica's formele kennisgeving door de FSMA overeenkomstig artikel 7 Overnamebesluit	11 juli 2025
Voorwaardelijke goedkeuring van de concentratiecontrole in België	21 januari 2026
Goedkeuring van het Prospectus door de FSMA	27 januari 2026
Goedkeuring door de FSMA van de Memorie van Antwoord	27 januari 2026
Publicatie van het Prospectus	29 januari 2026
Opening van de Initiële Aanvaardingsperiode	30 januari 2026
Afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode Aedifica behoudt zich het recht voor om de Initiële Aanvaardingsperiode vrijwillig te verlengen indien de Opschortende Voorwaarde van het Ruilbod met betrekking tot de minimale aanvaardingsdrempel op die datum niet vervuld is *casu quo* enige andere Opschortende Voorwaarde van het Ruilbod alsdan (nog) niet vervuld is, inclusief om te voldoen aan de US tender offer rules, voor zover van toepassing[22]	2 maart 2026
Bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode, en bekendmaking of de Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod al dan niet zijn vervuld en, desgevallend, of zij daar al dan niet afstand van doet. Indien de Opschortende Voorwaarde van het Ruilbod met betrekking tot de minimale aanvaardingsdrempel op dat ogenblik niet vervuld is en Aedifica beslist afstand te doen van deze Opschortende voorwaarde, zal zij het Ruilbod vrijwillig heropenen voor een periode van minstens 5 en maximum 15 US Werkdagen om te voldoen aan de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act	Naar verwachting 6 maart 2026

[22] Alle volgende data in dit indicatief tijdschema worden met de periode van de verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode uitgesteld in geval van verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode.

Initiële Betaaldatum	Naar verwachting 13 maart 2026
De Dribbling Out door de Financiële Tussenpersonen of BNP Paribas Fortis cq. de Vendor Placement, die zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de Initiële Aanvaardingsperiode zal plaatsvinden (en indien nodig verspreid over meerdere dagen)	Naar verwachting 13 maart 2026, doch ten vroegste vanaf de Initiële Betaaldatum
Uitbetaling BNP Opbrengst aan de rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders door BNP Paribas Fortis voor de BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement en naar verwachting ook uitbetaling FT Opbrengst door de Financiële Tussenpersonen aan de relevante rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders	Naar verwachting uiterlijk 27 maart 2026
Indien, na de Initiële Aanvaardingsperiode: - Aedifica ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen van Cofinimmo bezit: heropening van het Ruilbod als een Uitkoopbod; - Aedifica ten minste 90% van de Cofinimmo Aandelen van Cofinimmo bezit: verplichte heropening van het Ruilbod (overeenkomstig artikel 35 van het Overnamebesluit); - Aedifica meer dan 50%+1 van Cofinimmo Aandelen bezit: Aedifica behoudt zich de mogelijkheid voor om over te gaan tot een vrijwillige heropening van het Ruilbod teneinde een hoger aanvaardingspercentage van het Ruilbod trachten te verkrijgen - Aedifica minder dan 50%+1 van Cofinimmo Aandelen bezit: indien Aedifica beslist afstand te doen van de Opschortende Voorwaarde met betrekking tot de minimum aanvaardingsdrempel, zal het Ruilbod vrijwillig worden heropend voor een periode van minstens 5 en maximum 15 US Werkdagen om te voldoen aan de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act	Naar verwachting 9 maart 2026
Desgevallend afsluiting van de bijkomende Aanvaardingsperiode naar aanleiding van de verplichte of vrijwillige heropening van het Ruilbod	Naar verwachting 20 maart 2026
Bekendmaking van de resultaten van het verplicht of vrijwillig heropend Ruilbod	Naar verwachting uiterlijk 27 maart 2026
Betaaldatum van het verplicht of vrijwillig heropend Ruilbod	Naar verwachting uiterlijk 31 maart 2026
De Dribbling Out door de Financiële Tussenpersonen of BNP Paribas Fortis cq. de Vendor Placement, die zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de relevante Aanvaardingsperiode zal plaatsvinden (en indien nodig verspreid over meerdere dagen)	Naar verwachting 31 maart 2026 doch ten vroegste vanaf de Betaaldatum van het heropend Ruilbod
Uitbetaling BNP Opbrengst aan de rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders door BNP Paribas Fortis voor de BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement en naar verwach-	Naar verwachting uiterlijk 15 april 2026

ting ook uitbetaling FT Opbrengst door de Financiële Tussenpersonen aan de relevante rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders	
Indien na de Bijkomende Aanvaardingsperiode van een vrijwillige of verplichte heropening: - Aedifica ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen van Cofinimmo bezit: heropening van het Ruilbod als een Uitkoopbod; - Aedifica ten minste 90% van de Cofinimmo Aandelen van Cofinimmo bezit: verplichte heropening van het Ruilbod (overeenkomstig artikel 35 van het Overnamebesluit)	Naar verwachting uiterlijk 30 maart 2026
Afsluiting van de bijkomende Aanvaardingsperiode van de heropening van het Ruilbod, desgevallend het Uitkoopbod	Uiterlijk 20 april 2026
Bekendmaking van de resultaten van de vrijwillige of verplichte heropening van het Ruilbod, desgevallend het Uitkoopbod	Uiterlijk 27 april 2026
Betaaldatum van het Vrijwillig en/of Verplicht Heropend Ruilbod	Uiterlijk 12 mei 2026
De Dribbling Out door de Financiële Tussenpersonen of BNP Paribas Fortis cq. de Vendor Placement, die zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de relevante Aanvaardingsperiode zal plaatsvinden (en indien nodig verspreid over meerdere dagen)	Naar verwachting 12 mei 2026 doch ten vroegste vanaf de Betaaldatum van het heropend Ruilbod
Uitbetaling BNP Opbrengst aan de rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders door BNP Paribas Fortis voor de BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement en naar verwachting ook uitbetaling FT Opbrengst door de Financiële Tussenpersonen aan de relevante rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders	Naar verwachting uiterlijk 19 mei 2026
Indien de vorige heropening geen Uitkoopbod betrof en indien Aedifica ingevolge de vorige heropening ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen van Cofinimmo bezit zal zij overgaan tot een Uitkoopbod[23]	Uiterlijk 28 april 2026
Afsluiting van de bijkomende Aanvaardingsperiode van het Uitkoopbod	Uiterlijk 20 mei 2026
Bekendmaking van de resultaten van het Uitkoopbod	Uiterlijk 28 mei 2026
Betaaldatum van het Uitkoopbod	Uiterlijk 11 juni 2026
De Dribbling Out door de Financiële Tussenpersonen of BNP Paribas Fortis cq. de Vendor Placement, die zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de relevante Aanvaardingsperiode zal plaatsvinden (en indien nodig verspreid over meerdere dagen)	Naar verwachting 11 juni 2026 doch ten vroegste vanaf de Betaaldatum van het Uitkoopbod

[23] De Ruilverhouding in het Uitkoopbod zal dezelfde blijven, behoudens voor correcties die dienen te worden doorgevoerd voor dividenden of andere uitkeringen (indien van toepassing).

Uitbetaling BNP Opbrengst aan de rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders door BNP Paribas Fortis voor de BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement en naar verwachting ook uitbetaling FT Opbrengst door de Financiële Tussenpersonen aan de relevante rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders	Naar verwachting uiterlijk 26 juni 2026

Indien één van de data zoals opgenomen in het indicatieve tijdschema zou worden gewijzigd, dan zullen de Cofinimmo Aandeelhouders van deze wijziging(en) op de hoogte worden gebracht via een persbericht dat tevens ter beschikking zal worden gesteld op de volgende websites:

- Aedifica: https://aedifica.eu/nl/ruilbod/
- Cofinimmo: https://www.cofinimmo.com/transactie-cofinimmo-aedifica/
- BNP Paribas Fortis: https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans), en https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (in het Engels;
- ABN AMRO Bank: via email op corporate.broking@nl.abnamro.com

Voor de vennootschapsrechtelijke intenties van Aedifica tijdens het Ruilbod (met betrekking tot eventuele verlengingen en/of Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen), wordt verwezen naar sectie I.2 "*Intenties*" van deze Samenvatting.

H Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod

Het Ruilbod is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden ("**Opschortende Voorwaarden (van het Ruilbod)**"):

- Ten gevolge van het Ruilbod houdt Aedifica minstens 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen aan; en

- Er zal zich vanaf de datum van de indiening van het Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA bij toepassing van artikel 5 van het Overnamebesluit en tot aan de afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode van het Ruilbod geen *Material Adverse Change* voordoen.

Deze Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod zijn bepaald in het uitsluitend voordeel van Aedifica, die zich het recht voorbehoudt om daarvan, geheel of gedeeltelijk, afstand te doen. Ten laatste op de dag van bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode, zal Aedifica bekend maken of de bovenstaande Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod al dan niet vervuld zijn en, desgevallend, indien niet voldaan is aan enige van de hierboven vermelde Opschortende Voorwaarden, of zij daar al dan niet afstand van doet. Indien zij er op dat ogenblik afstand van doet, zal de (Initiële) Aanvaardingsperiode van het Ruilbod afgesloten worden en zal het Ruilbod door Aedifica vrijwillig heropend worden zoals hoger toegelicht in sectie G "*Indicatief Tijdschema*" van deze Samenvatting, onverminderd het recht om het Ruilbod vrijwillig te verlengen en in dat kader nog geen afstand van de Opschortende Voorwaarden te doen.

Het Ruilbod was initieel eveneens onderworpen aan de opschortende voorwaarde van onvoorwaardelijke goedkeuring van de voorgenomen concentratie (in een vereenvoudigde procedure of eerste fase) door de relevante regulatoire autoriteiten, met name de Duitse, Nederlandse en Belgische Mededingingsautoriteiten:

- Voor Duitsland werd onvoorwaardelijke goedkeuring van de concentratiecontrole bekomen op 15 mei 2025.
- Voor Nederland werd onvoorwaardelijke goedkeuring van de concentratiecontrole bekomen op 11 juni 2025.
- Voor België werd voorwaardelijke goedkeuring van de concentratiecontrole bekomen op 21 januari 2026 bij de Belgische Mededingingsautoriteit ("**BMA**"), onder voorbehoud van een aantal verbintenissen, die als volgt kunnen worden samengevat:

  Aedifica verbindt zich ertoe binnen een periode van 10-20 maanden na de datum van de beslissing van de BMA waarbij het Ruilbod wordt goedgekeurd onder voorwaarden in fase I (artikel IV.66, §2, 1° WER) (de "**Beslissing**"), eventueel verlengbaar met 0-10 maanden, over te gaan tot een desinvestering van een woonzorgcentra-vastgoedportefeuille in België van Aedifica en/of, in overleg en mits akkoord van Cofinimmo, een woonzorgcentra-vastgoedportefeuille van Cofinimmo in België voor een gezamenlijke en totale transactiewaarde van EUR 200-300 miljoen. Daarnaast verbindt Aedifica zich ertoe uiterlijk binnen een periode van 25-35 maanden na de datum van de Beslissing, eventueel verlengbaar met 0-10 maanden over te gaan tot een desinvestering van een woonzorgcentra-vastgoedportefeuille in België van Aedifica en/of, in overleg en mits akkoord van Cofinimmo, een woonzorgcentra-vastgoedportefeuille van Cofinimmo in België voor een bijkomende gezamenlijke en totale transactiewaarde van EUR 0-100 miljoen.

Gelet op de voorwaardelijke goedkeuring die werd bekomen van de BMA, bevestigt Aedifica dat zij afstand doet van de initiële voorwaarde van onvoorwaardelijke goedkeuring.

I Doelstellingen en intenties van Aedifica

I.1 *Doelstellingen*

Het onmiddellijke doel van het Ruilbod is Aedifica in staat te stellen controle te verwerven over Cofinimmo.

Aedifica is ervan overtuigd dat het Ruilbod in het belang is van zowel de aandeelhouders van Aedifica als die van Cofinimmo, en wel om de volgende redenen:

I.1.1 Belang van het Ruilbod voor Aedifica en haar aandeelhouders:

- Door de transactie wordt de portefeuille van Aedifica in zijn bestaande kernmarkten gecombineerd met die van Cofinimmo (België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland), wordt Aedifica's aanwezigheid in Spanje vergroot en wordt vaste voet aan de grond verkregen in Frankrijk en Italië.
- Verwacht wordt dat de gecombineerde portefeuille het huurdersprofiel verder zal diversifieren waarbij het gewicht van de top-10 huurders zal afnemen van ongeveer 47%[24] bij Aedifica tot ongeveer 43%[25] in de gecombineerde groep.

[24] Zoals gepubliceerd door Aedifica op 29 april 2025 in zijn Q1 2025 resultaten.
[25] Gebaseerd op de gecombineerde contractuele huren van Aedifica en Cofinimmo per 30 September 2025.

- De verbeterde omvang van de gecombineerde groep, met een GAV[26] van EUR 12,2 miljard[27], en een vrij verhandelbare marktkapitalisatie die EUR 5,8 miljard[28] overstijgt, zullen de strategische positionering van de groep versterken en zijn verhaal op de kapitaalmarkten verbeteren.
- De combinatie zal leiden tot de grootste, op zorgvastgoed gerichte, REIT op basis van GAV in Europa, met hoofdkantoor en beursnotering in België, en de op drie na grootste, op zorgvastgoed gerichte, REIT wereldwijd (de top 3 bevindt zich in de Verenigde Staten).[29] Dit zal naar verwachting de handelsliquiditeit vergroten, met mogelijk opname in belangrijke Europese indices zoals de S&P Europe 350, Stoxx Europe Mid Cap en MSCI Europe Mid/Large Cap.[30]
- De aandeelhouders van Aedifica zullen blijven profiteren van een sterke kapitaalstructuur, onder een robuuste financiële structuur en gebalanceerd schuldenprofiel, met perspectief op een positieve kredietrating-actie door S&P (zoals door S&P beaamd en door Aedifica gereproduceerd middels haar persbericht van 5 juni 2025[31]).
- Door de combinatie zullen de aandeelhouders van Aedifica profiteren van operationele synergieën, die naar verwachting zullen leiden tot een *mid-single digit* toename van de EPRA-winst per aandeel.[32]
- In het geval van een ratingverhoging door S&P van BBB naar BBB+, zou de gecombineerde entiteit kunnen profiteren van het verkrijgen van financiering onder gunstigere voorwaarden, in het bijzonder op de obligatiemarkt. Dit zou de aandeelhouders van Aedifica in staat stellen hun voordeel te doen met de financiële synergieën, bijkomend op de operationele synergieën.
- De combinatie zal naar verwachting een sterk platform creëren met een deskundig intern team ter plaatse in elk van de belangrijkste markten en met verbeterde toegang tot kapitaalmarkten tegen gunstigere voorwaarden, waardoor de deal sourcing wordt verbeterd en de portefeuillerotatie en kapitaalrecyclingstrategie van de gecombineerde groep wordt versneld met waardetoevoegende herinvesteringen in het gezondheidszorgsegment.
- Aedifica en Cofinimmo zullen zich gezamenlijk inzetten voor ESG-excellentie door hun capaciteit te versterken om de verbintenissen onder het Akkoord van Parijs na te komen en tegen

---

[26] Bruto(vastgoed)actief waarde van de betreffende vennootschap, d.i. de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen.

[27] Gebaseerd op de gecombineerde gerapporteerde GAV van Aedifica en Cofinimmo per 30 september 2025.

[28] Gecombineerde marktkapitalisatie van Aedifica en Cofinimmo op basis van FactSet-gegevens op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd.

[29] Analyse van de tien grootste REIT's wereldwijd die zich richten op gezondheidszorg op basis van de bruto-actiefwaarde (bron: Green Street Advisors voor in de VS genoteerde bedrijven) per 31 december 2024, met uitzondering van Aedifica en Cofinimmo, die per 31 maart 2025 zijn. De top 3 op basis van GAV bestaat uit, in afnemende volgorde van GAV: Welltower Inc., Ventas Inc. en Healthpeak Properties, Inc.

[30] Mogelijkheid voor de gecombineerde groep om over te stappen van (i) S&P Europe Mid Small Cap naar S&P Europe 350 indien aan de minimale omvangseis wordt voldaan en na herziening van de index, (ii) Stoxx Europe Small Cap naar Stoxx Europe Mid Cap en (iii) MSCI Europe Small Cap naar MSCI Europe Mid/Large Cap indien aan de minimale omvangseis wordt voldaan en na herziening van de index. Zowel Aedifica als Cofinimmo zijn momenteel opgenomen in de Bel-20 S&P Europe Mid Small Cap, Stoxx Europe Small Cap en MSCI Europe Small Cap.

[31] https://aedifica.eu/nl/download-alt/?pid=34842

[32] De desinvestering van de woonzorgcentra-vastgoedportefeuille in België voor een totaalbedrag van EUR 300 miljoen waartoe Aedifica zich heeft verbonden in het kader van de Beslissing van de BMA, en over de komende jaren mag worden gespreid (zoals door Aedifica aangekondigd middels haar persbericht van 27 oktober 2025, zie in dit verband eveneens sectie H van deze Samenvatting), zal, met de herinvesteringen van de opbrengsten daarvan, naar verwachting, op termijn, een grotendeels neutraal effect hebben op de EPRA-winst per aandeel voor zowel de aandeelhouders van Aedifica als die van Cofinimmo, waarbij de EPRA-winst per aandeel naar verwachting voor alle aandeelhouders zal stijgen dankzij de bijdrage van operationele synergieën. Er is nog geen rekening gehouden met de mogelijke gunstige impact op de toekomstige financiële lasten in het geval van een ratingverhoging door S&P van BBB naar BBB+.

2050 een netto nuluitstoot van broeikasgassen voor de gecombineerde portefeuille te realiseren.

- Tot slot zal de verwachte groei van de EPRA winst per aandeel extra ruimte creëren om toekomstige dividenduitkeringen aan Aedifica-aandeelhouders te verhogen, terwijl een duurzame pay-out-ratio van de geconsolideerde EPRA winst gehandhaafd blijft.

I.1.2 Belang van het Ruilbod voor Cofinimmo en de Cofinimmo Aandeelhouders:

- De transactie zal resulteren in een verbeterde geografische diversificatie, met een grotere blootstelling in het Verenigd Koninkrijk, Finland (met een eigen ontwikkelingsteam) en Ierland, en zal leiden tot een vermindering van de bijdrage van België in de vastgoedportefeuille van ongeveer 47%[33] tot 34%[34], wat resulteert in een meer gebalanceerde geografische aanwezigheid.
- De gecombineerde portefeuille zal de huurdersdiversificatie verbeteren, waarbij het aandeel van Cofinimmo's top-10 huurders zal afnemen van ongeveer 62%[35] naar ongeveer 43%[36] op basis van contractuele (gecombineerde) huren, waarbij de WAULT zal toenemen tot 16[37] jaar (ten opzichte van 13 jaar op dit ogenblik).
- Het gewicht van het structureel onder druk staande en traag groeiende kantorensegment en het gewicht van het distributienetwerk binnen de portefeuille van Cofinimmo zal naar verwachting worden gehalveerd in de gecombineerde portefeuille. Het zou worden teruggebracht van de huidige 15,3%[38] en 7,8%[39] van GAV naar respectievelijk 7,6%[40] en 3,9%[41].
- Bovendien zullen de Cofinimmo Aandeelhouders naar verwachting profiteren van een verbeterde schaal en verhoogde aandelenliquiditeit en een robuustere financiële structuur, met een potentieel pad naar een positieve kredietrating-actie door S&P (zoals door S&P beaamd en door Aedifica gereproduceerd middels haar persbericht van 5 juni 2025[42]), gekoppeld aan een verwachte daling van de schuldgraad naar 40,9%.[43]
- Door deel uit te maken van de gecombineerde groep zullen de Cofinimmo Aandeelhouders naar verwachting profiteren van operationele en financiële synergieën, met een stijging van de winst per aandeel tot gevolg.

[33] Gebaseerd op de GAV van Cofinimmo per 31 maart 2025.
[34] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van Aedifica en Cofinimmo per 31maart 2025.
[35] Zoals gepubliceerd door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerd in zijn Q1 2025 resultaten..
[36] Gebaseerd op de gecombineerde contractuele huur van Aedifica en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[37] Gebaseerd op gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van Aedifica (per 31 maart 2025 bedroeg deze 18 jaar) en Cofinimmo (per 31 maart 2025 bedroeg deze 13 jaar), gewogen op basis van de respectievelijke GAV van elke vennootschap per 31 maart 2025.
[38] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 30 september 2025.
[39] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 30 september 2025.
[40] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van Aedifica en Cofinimmo per 30 september 2025.
[41] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van Aedifica en Cofinimmo per 30 september 2025.
[42] https://aedifica.eu/nl/download-alt/?pid=34842
[43] Op basis van de schuldgraad van Aedifica van 39,9% en van Cofinimmo van 41,8% per 31 maart 2025

- Het Ruilbod zal resulteren in onmiddellijke waardecreatie voor de Cofinimmo Aandeelhouders, aangezien het een premie vertegenwoordigt van 23,4%[44] en 28,3%[45] ten opzichte Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs, respectievelijk Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.
- Over het geheel genomen wordt verwacht dat de Cofinimmo Aandeelhouders zullen profiteren van een sterkere, meer concurrentiële entiteit die beter in staat is in te spelen op kansen in de markt.

I.2 *Intenties*

I.2.1 Vennootschapsrechtelijke intenties afhankelijk van het aantal verworven Cofinimmo Aandelen

Aedifica is in functie van de resultaten van het Ruilbod voornemens om, onder voorbehoud van de naleving van de op dat moment geldende fiscale en reglementaire regels, ofwel voor te stellen over te gaan tot (i) een fusie door overneming van Cofinimmo met Aedifica als absorberende entiteit, ofwel (ii) omvorming van Cofinimmo naar een IGVV (welke mogelijk zal voorafgegaan worden door een nieuw openbaar (inzamel)bod[46]), die al dan niet genoteerd zal blijven in functie van het aantal Cofinimmo Aandelen van tijd tot tijd in bezit van Aedifica.

In de afweging voor de ene dan wel de andere structuur, is een relevante overweging op welke wijze wordt overgegaan tot heffing van Duitse RETT op het onderliggende Duitse vastgoed van Cofinimmo en haar Dochtervennootschappen naar aanleiding van de uitkomst van het Ruilbod, alsook de kwalificatie van Aedifica voor toepassing van het Franse SIIC statuut.

Indien Aedifica in het kader van het Ruilbod (inclusief na eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) minder dan 90% van de Cofinimmo Aandelen heeft verworven, zal naar aanleiding van het Ruilbod *an sich* in principe geen Duitse RETT betaalbaar zijn. In zulk geval zal, in het kader van de verdere vereenvoudiging van de groepsstructuur na het Ruilbod, een juridische fusie worden nagestreefd, naar aanleiding waarvan éénmaal Duitse RETT verschuldigd zal zijn.

Indien Aedifica, als gevolg van het Ruilbod, daarentegen 90% of meer van de Cofinimmo Aandelen zal aanhouden bij afsluiting van het Ruilbod, zal in het kader van het Ruilbod *an sich* zelf reeds éénmaal Duitse RETT betaalbaar zijn (op voorwaarde van een tijdige kennisgeving aan de Duitse belastingdienst). Indien vervolgens nog een fusie tussen Aedifica en Cofinimmo zou nagestreefd worden, zou dit tot een bijkomende Duitse RETT-heffing leiden. In dit scenario zal mogelijkerwijze geen fusie nagestreefd worden en geopteerd worden voor de omzetting van Cofinimmo in een IGVV die al dan niet genoteerd zal blijven in functie van het aantal Cofinimmo Aandelen van tijd tot tijd in bezit van Aedifica

---

[44] Op basis van een vergelijking van de Impliciete Biedprijs met Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00.

[45] Op basis van een vergelijking van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel, berekend op basis van de Ruilverhouding vermenigvuldigd met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 69,75 gecorrigeerd voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, met EUR 60,80, berekend op basis van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00 gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

[46] D.i. een openbaar bod overeenkomstig de Overnamewet en het Overname KB, volgend op een eerder openbaar bod, ter inzameling van (zoveel als mogelijk van) de resterende aandelen in handen van het publiek.

en andere vennootschapsrechtelijke en fiscale overwegingen.

De specifieke intenties van Aedifica na afsluiting van het Ruilbod zullen dus afhangen van het aantal Cofinimmo Aandelen dat zij zal hebben na afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode dan wel na bijkomende Aanvaardingsperiode(n) na eventuele Vrijwillige en/or Verplichte Heropeningen.

De intenties van Aedifica tijdens het Ruilbod (nl. de beslissing om al dan niet te verlengen en/of te heropenen om een hoger percentage Cofinimmo Aandelen te verwerven) worden dan ook mede ingegeven door de beoogde post-Ruilbod structuur.

De tabel hieronder vat dit samen:

< 50% + 1	Voornaamste intentie tijdens Ruilbod
	Op de laatste dag van de Initiële Aanvaardingsperiode zal Aedifica bekendmaken of zij al dan niet de Initiële Aanvaardingsperiode vrijwillig wenst te verlengen. Zij zal dit met name overwegen indien op die datum de inschatting is dat (nog) niet is voldaan aan de Opschortende Voorwaarde van de minimum aanvaardingsdrempel *casu quo* enige andere Opschortende Voorwaarde, maar zij daar op dat ogenblik geen afstand van wenst te doen. • Indien niet tot vrijwillige verlenging wordt overgegaan, zal de Initiële Aanvaardingsperiode afgesloten worden, en zal Aedifica uiterlijk op de dag van bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode bevestigen of de Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod al dan niet vervuld zijn, en of zij al dan niet afziet van één of meer Opschortende Voorwaarden. • Indien de Initiële Aanvaardingsperiode wordt verlengd (desgevallend meerdere malen), zal Aedifica uiterlijk op de dag van bekendmaking van de resultaten van de (desgevallend meermaals) verlengde Initiële Aanvaardingsperiode bevestigen of de Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod al dan niet vervuld zijn, en of zij al dan niet afziet van één of meer Opschortende Voorwaarden. Indien Aedifica meent dat zij in staat zal zijn de meerderheid van de aan de Cofinimmo Aandelen verbonden stemrechten uit te oefenen zelfs indien zij 50% of minder van de Cofinimmo Aandelen bezit en/of indien andere Opschortende Voorwaarden niet vervuld zijn (maar de vervulling daarvan redelijkerwijs te verwachten is), is het waarschijnlijk dat Aedifica zal verzaken aan de desbetreffende Opschortende Voorwaarde(n) van het Ruilbod. In de andere gevallen, is een dergelijke verzaking weinig waarschijnlijk. Indien Aedifica niet verzaakt aan één of meer niet-vervulde Opschortende Voorwaarden, vervalt het Ruilbod.

	Aedifica behoudt zich daarnaast het recht voor om het Ruilbod na afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode (al dan niet reeds één of meerdere malen vrijwillig verlengd) vrijwillig te heropenen, onder meer teneinde te voldoen aan de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act, indien zij op dat ogenblik afstand zou doen van de niet vervulde Opschortende Voorwaarde inzake het bereiken van de minimum aanvaardingsdrempel, waarbij het Ruilbod in zulk geval nog voor een periode van minstens 5 en maximum 15 US Werkdagen opnieuw moet worden opengesteld (waarbij de vrijwillige heropening als een verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode wordt beschouwd voor doeleinden van de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act).
	Voornaamste intentie na afsluiting van het Ruilbod
	Indien het Ruilbod wordt afgesloten (na al dan niet verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode, desgevallend meerdere malen) en Aedifica verzaakt heeft aan de Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod die op dat ogenblik niet zouden vervuld zijn, gaat Aedifica ervan uit dat zij in de feiten zelfs zonder 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen te bezitten, in staat zal zijn de meerderheid van de aan de Cofinimmo Aandelen verbonden stemrechten uit te oefenen. Aedifica zal de activiteiten van Cofinimmo dan voortzetten onder het statuut van een OGVV. Aedifica zal naderhand trachten haar belang te vergroten met als doel alsnog op termijn een fusie na te streven tussen Aedifica en Cofinimmo.
≥ 50% + 1 maar ≤ 70%	**Voornaamste intentie tijdens Ruilbod**
	Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, zal het Ruilbod in dit scenario in principe worden afgesloten en zullen de activiteiten van Cofinimmo worden voortgezet onder het statuut van een OGVV. Aedifica behoudt zich echter de mogelijkheid voor om het Ruilbod vrijwillig (één of meerdere keren) te heropenen indien zij, op basis van een analyse van de samenstelling van het alsdan resterende Cofinimmo aandeelhoudersbestand, meent haar belang te kunnen verhogen tot een % dat haar toelaat een gekwalificeerde meerderheid van 75% van de aan de Cofinimmo Aandelen verbonden stemrechten uit te oefenen op een buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo.
	Voornaamste intentie na afsluiting van het Ruilbod
	Op termijn streeft Aedifica in dit scenario een fusie door overneming van Cofinimmo met Aedifica als absorberende entiteit na en zal zij dit voorstellen aan de

	buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo (waartoe met een meerderheid van ten minste 75% van de op de buitengewone algemene vergadering uitgebrachte stemmen dient te worden besloten).
> 70% maar < 90%.	**Voornaamste intentie tijdens Ruilbod**
	Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, is het in dit scenario weinig waarschijnlijk dat Aedifica de Aanvaardingsperiode zal heropenen nu redelijkerwijs is te verwachten dat zij op basis van het aantal verworven Cofinimmo Aandelen stemrechten zal kunnen uitoefenen overeenstemmend met een gekwalificeerde meerderheid van 75% op een buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo. Aedifica behoudt zich echter de mogelijkheid voor om het Ruilbod vrijwillig (één of meerdere keren) te heropenen, teneinde een hoger aanvaardingspercentage van het Ruilbod trachten te verkrijgen (zonder de 90% te overstijgen, tenzij zij op dat ogenblik tevens de redelijke verwachting heeft dat zij vervolgens ook de 95% drempel zal kunnen overschrijden, cfr. *infra*).
	Voornaamste intentie na afsluiting van het Ruilbod
	Op termijn streeft Aedifica in dit scenario eveneens een fusie door overneming van Cofinimmo met Aedifica als absorberende entiteit na en zal zij dit voorstellen aan de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo (waartoe met een meerderheid van ten minste 75% van de op de buitengewone algemene vergadering uitgebrachte stemmen dient te worden besloten).
≥ 90% maar < 95%	**Voornaamste intentie tijdens Ruilbod**
	Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, zal zij in dit scenario overgaan tot een verplichte heropening van het Ruilbod overeenkomstig artikel 35 van het Overnamebesluit, en trachten op die manier, indien mogelijk, de drempel van 95% te bereiken en over te gaan tot het Uitkoopbod. Indien de drempel van 95% uiteindelijk wordt bereikt middels een verplichte heropening, zal Aedifica overgaan tot een Uitkoopbod. Indien de drempel van 95% niet wordt bereikt, zal Aedifica het Ruilbod afsluiten.
	Voornaamste intentie na afsluiting van het Ruilbod
	Ongeacht de afsluiting van het Ruilbod indien Aedifica de drempel van 95% niet bereikt en geen Uitkoopbod mogelijk is, behoudt zij zich het recht voor om op elk moment in de toekomst een (zelfstandig) uitkoopbod uit te brengen (eventueel

	na een nieuw openbaar overnamebod of aankopen van Cofinimmo Aandelen buiten een openbaar bod, of ten gevolge van overeenkomsten met andere Cofinimmo Aandeelhouders), onderworpen aan een prijscontrole overeenkomstig het Koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen. Elk uitkoopbod (al dan niet vereenvoudigd of zelfstandig) zou leiden tot de overdracht aan Aedifica van de eigendom van de Cofinimmo Aandelen die nog niet in het bezit zijn van Aedifica of van personen die in onderling overleg met Aedifica handelen, alsook tot de schrapping van de notering van de Cofinimmo Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Bijgevolg zou Cofinimmo in het scenario van een uitkoopbod haar statuut van OGVV niet langer behouden. Ongeacht of Aedifica er op termijn in slaagt over te gaan tot een uitkoopbod, heeft Aedifica de intentie over te gaan tot omvorming van Cofinimmo naar een IGVV (die al dan niet genoteerd zal blijven, in functie van het aantal aandelen van tijd tot tijd in het bezit van Aedifica en andere vennootschapsrechtelijke en fiscale overwegingen). Indien de omzetting van Cofinimmo in een IGVV zou leiden tot het verlies van het SIIC statuut in Frankrijk, zal Aedifica alternatieven overwegen om mogelijk alsnog te opteren voor een fusie ondanks de dubbele RETT in Duitsland. Voor verdere toelichting over een eventueel fusie scenario wordt verwezen naar sectie 7.2.4.1 van dit Prospectus. Na afsluiting van het Ruilbod, zullen de activiteiten van Cofinimmo in afwachting van dergelijk eventueel uitkoopbod en/of omvorming naar een IGVV, verdergezet worden onder het huidige statuut van OGVV.
≥ 95%	**Voornaamste intentie tijdens Ruilbod**
	Indien Aedifica minstens 95% van de Cofinimmo Aandelen in bezit krijgt middels het Ruilbod, zal Aedifica overgaan tot een Uitkoopbod en de schrapping van de Cofinimmo Aandelen van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Het Uitkoopbod zal een vereenvoudigd uitkoopbod zijn aangezien Aedifica nog geen Cofinimmo Aandelen bezit op de datum van het Prospectus en zij niet in onderling overleg handelt met andere Cofinimmo Aandeelhouders. Als Aedifica erin slaagt om 95% van de Cofinimmo Aandelen te verwerven door middel van het Ruilbod, impliceert dit dus dat zij eveneens meer dan 90% van de Cofinimmo Aandelen zal hebben verworven die nog niet gehouden zijn door Aedifica of door de personen die in onderling overleg handelen met Aedifica.
	Voornaamste intentie na afsluiting van het Ruilbod
	In dit scenario heeft Aedifica de intentie over te gaan tot omvorming van Cofinimmo naar een IGVV.

	Indien de omzetting van Cofinimmo in een IGVV zou leiden tot het verlies van het SIIC statuut in Frankrijk, zal Aedifica alternatieven overwegen om mogelijk alsnog te opteren voor een fusie ondanks de dubbele RETT in Duitsland. Voor verdere toelichting over een eventueel fusie scenario wordt verwezen naar sectie 7.2.4.1 van dit Prospectus. Na afsluiting van het Ruilbod, zullen de activiteiten van Cofinimmo in afwachting van dergelijke omvorming naar een IGVV voortgezet worden onder het statuut van een OGVV.

I.2.2 Strategische intenties

Aedifica heeft bovendien de volgende intenties wat de interne herstructurering en het bestuur van Cofinimmo, haar statuten, haar werknemers en haar dividendbeleid betreft.

a. Strategische plannen

Door de combinatie van de Cofinimmo portefeuille met de Aedifica portefeuille, zal het gewicht van het structureel onder druk staande kantorensegment en het gewicht van het distributienetwerk binnen de portefeuille van Cofinimmo worden gehalveerd in de gecombineerde portefeuille. Het zou worden teruggebracht van de huidige 15,3%[47] en 7,8%[48] op basis van GAV naar respectievelijk 7,6%[49] en 3,9%[50]. Dit zal resulteren in een op zorgvastgoed gefocuste OGVV, waarvan 88,6%[51] van haar (gecombineerde) totale activa (op basis van GAV) geïnvesteerd is in zorgvastgoed. Aedifica heeft de intentie om de strategie van Cofinimmo om selectief kantoor- en distributienetwerkactiva af te stoten tegen geschikte prijsniveaus verder te zetten, en zo te evolueren naar een “pure play zorgvastgoed”-OGVV.

Aedifica is zinnens in de gecombineerde entiteit haar huidige financieringsstrategie voor te zetten en met name te streven naar een schuldgraad onder de 45%.

b. Corporate governance

Indien Aedifica de controle verwerft over Cofinimmo, zal de raad van bestuur van Aedifica worden samengesteld op basis van een gebalanceerde corporate governance structuur, conform de volgende beginselen:

(i) De raad van bestuur van Aedifica zal bestaan uit 11 leden, waarvan 10 niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders en 1 uitvoerend bestuurder, zijnde de CEO;

[47] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 30 september 2025 .
[48] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 30 september 2025.
[49] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van Aedifica en Cofinimmo per 30 september 2025 .
[50] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van Aedifica en Cofinimmo per 30 september 2025.
[51] Gebaseerd op de door de gecombineerde, door Cofinimmo en de door Aedifica gerapporteerde GAV op 30 september 2025.

(ii) De 10 niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders zullen gelijk verdeeld worden tussen de huidige niet-uitvoerende bestuurders van Cofinimmo en Aedifica;

(iii) Het benoemings- en bezoldigingscomité en het audit- en risicocomité zullen elk bestaan uit 4 leden, die op basis van pariteit worden benoemd uit de bestuurders van Cofinimmo en Aedifica, waarbij het benoemings- en bezoldigingscomité zal worden voorgezeten door een bestuurder van Cofinimmo en het audit- en risicocomité door een bestuurder van Aedifica;

(iv) De heer Serge Wibaut blijft voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica tot het vroegste van (i) het einde van zijn huidige mandaat dat afloopt in mei 2027 en (ii) de realisatie van de post-Ruilbod vennootschapsrechtelijke intentie van Aedifica zoals hierboven uiteengezet in sectie I.2.1 "*Vennootschapsrechtelijke intenties afhankelijk van het aantal verworven Cofinimmo Aandelen*" van deze Samenvatting (i.e. de implementatie van een fusie tussen Aedifica en Cofinimmo met Aedifica als absorberende entiteit dan wel de omvorming van Cofinimmo in een IGVV), en de heer Jean Hilgers wordt aangewezen als opvolgend voorzitter met het oog op de opvolging van de heer Wibaut na afloop van zijn mandaat overeenkomstig het voorgaande. De heer Jean Hilgers zal benoemd worden tot vicevoorzitter van de raad van bestuur van Aedifica totdat de heer Jean Hilgers tot voorzitter wordt benoemd; en

(v) De heer Stefaan Gielens zal in functie blijven als CEO van Aedifica.

Met uitzondering van de CEO van Aedifica, zullen de leden van het uitvoerend comité van Aedifica na de voltooiing van het Ruilbod niet langer in de raad van bestuur van Aedifica zetelen, maar zal er een managementcomité worden opgericht waarin het uitvoerend comité van Aedifica zal zetelen.

Na een succesvol Ruilbod en tot de realisatie van de post-Ruilbod vennootschapsrechtelijke intentie van Aedifica zoals uiteengezet in sectie I.2.1 "*Vennootschapsrechtelijke intenties afhankelijk van het aantal verworven Cofinimmo Aandelen*" van deze Samenvatting (i.e. de implementatie van een fusie tussen Aedifica en Cofinimmo met Aedifica als absorberende entiteit dan wel de omvorming van Cofinimmo in een IGVV) zal de samenstelling van de raad van bestuur van Cofinimmo als volgt bepaald worden:

(i) om de verrichting te faciliteren, zullen de 2 niet-uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurders, met name de heer Xavier de Walque en de heer Michael Zahn, vroegtijdig ontslag nemen en zal 1 niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurder, met name mevrouw Anneleen Desmyter, haar mandaat niet verlengen (en vroegtijdig ontslag nemen) als bestuurder en 2 van de huidige bestuurders van Aedifica zullen worden gecoöpteerd als bestuurders in de Cofinimmo Raad van Bestuur (deze bestuurders en hun eventuele vervangers, de "**Gecoöpteerde Bestuurders**");

(ii) de 5 niet-uitvoerende bestuurders van de raad van bestuur van Cofinimmo die tot bestuurder van de raad van bestuur van Aedifica worden benoemd, worden, voor zover van toepassing, niet langer als onafhankelijk beschouwd;

(iii) de raad van bestuur van Cofinimmo zal bijgevolg bestaan uit 11 bestuurders, waarvan 2 uitvoerende bestuurders, 2 door Aedifica benoemde niet-uitvoerende bestuurders, 4 gezamenlijke niet-uitvoerende bestuurders en 3 onafhankelijke bestuurders;

De nieuw samengestelde raad van bestuur van Aedifica zal, na een succesvol Ruilbod en indien niet tot een fusie van Cofinimmo in Aedifica zou worden overgegaan, beslissen over de samenstelling van de raad van bestuur van Cofinimmo in het scenario waar Cofinimmo zou blijven voortbestaan als IGVV.

Na een succesvol Ruilbod en tot de realisatie van de post-Ruilbod vennootschapsrechtelijke intentie van Aedifica zoals uiteengezet in sectie I.2.1 "*Vennootschapsrechtelijke intenties afhankelijk van het aantal verworven Cofinimmo Aandelen*" van deze Samenvatting, zal tussen Aedifica en Cofinimmo een *relationship agreement* in voege zijn waarbij, onverminderd voorgaande afspraken inzake de samenstelling van de respectieve organen, bepaalde beschermingsmaatregelen vanuit governance oogpunt zullen worden geïmplementeerd voor de tussenperiode tot de voltooiing van de integratie, en om waarborgen in te bouwen om ervoor te zorgen dat alle transacties tussen de beide partijen gedurende die periode aan marktconforme voorwaarden worden gesloten.

c. Statuten van Cofinimmo

Aedifica is van plan de statuten van Cofinimmo te wijzigen om de voormelde governanceprincipes in de statuten en/of de interne governanceregels van Cofinimmo te implementeren.

In geval van een schrapping van de Cofinimmo Aandelen van Euronext Brussels en een omvorming van Cofinimmo naar een IGVV, zullen de statuten ook aangepast worden voor zover nodig om de statuten desgevallend aan dit nieuwe statuut aan te passen en eventuele andere wijzigingen door te voeren die daaruit voortvloeien. Dergelijke omzetting van Cofinimmo naar een IGVV zal namelijk tot gevolg hebben dat passende maatregelen genomen moeten worden opdat de aandelen (en andere effecten) van de Doelvennootschap enkel gehouden worden door in aanmerking komende beleggers. Ook moeten alle aandelen uitgegeven door de Doelvennootschap omgezet worden in aandelen op naam:

a. De statuten van Cofinimmo als IGVV zullen enkel nog aandelen op naam erkennen. Reeds uitgegeven gedematerialiseerde aandelen blijven een geldige eigendomstitel vormen van deze aandelen, maar alle stem- en dividendrechten van gedematerialiseerde aandelen zullen geschorst worden. Houders van gedematerialiseerde aandelen zullen verzocht worden deze in het aandelenregister van de Doelvennootschap te laten inschrijven op naam. Tot die tijd zullen de rechten geschorst blijven, ongeacht of de gedematerialiseerde aandelen gehouden worden door in aanmerking komende beleggers of niet. Gedematerialiseerde aandelen zullen niet langer verhandelbaar zijn op Euronext Brussels of enige andere markt (al dan niet gereglementeerd).

b. Aandelen die reeds op naam waren ingeschreven of aandelen waarvan na de omzetting naar IGVV de inschrijving op naam gevraagd wordt, en waarvan de houders aantonen dat zij in aanmerking komende beleggers zijn, hebben normale stem- en dividendrechten. Zij zullen overdraagbaar zijn, maar enkel aan andere in aanmerking komende beleggers. De Doelvennootschap zal een overdracht aan niet-in aanmerking komende beleggers niet erkennen en dus ook niet in het aandelenregister inschrijven.

c. Voor aandelen die reeds op naam waren ingeschreven of aandelen waarvan na de omzetting naar IGVV de inschrijving op naam gevraagd wordt, en waarvan de houders geen in aanmerking komende beleggers zijn, geldt dat zij onderworpen zullen zijn of blijven aan een schorsing van de stem- en dividendrechten. Deze aandelen zijn wel overdraagbaar, maar enkel aan in

aanmerking komende beleggers. De Doelvennootschap zal een overdracht aan niet-in aanmerking komende beleggers niet erkennen en dus ook niet in het aandelenregister inschrijven.

d. In functie van het aantal Cofinimmo Aandelen van tijd tot tijd in bezit van Aedifica en andere vennootschapsrechtelijke en fiscale overwegingen, behoudt Aedifica zich het recht voor de mogelijkheid te onderzoeken van een schrapping van de notering van de Doelvennootschap op Euronext Brussels, al dan niet mogelijk gepaard met een vraag tot toelating tot de verhandeling op Euronext Growth of een andere niet-gereglementeerde markt. In zulk geval zal Aedifica alternatieve opties overwegen voor het IGVV statuut, zoals hierboven verder uiteengezet. Indien de effecten genoteerd moeten blijven op Euronext Brussels, zal enkel de verhandeling van aandelen op naam daar toegelaten zijn, waarbij niet-in aanmerking komende beleggers die hun aandelen omgezet hebben in aandelen op naam, verkooporders zullen kunnen plaatsen.

d. Tewerkstelling bij Cofinimmo

Aedifica is van mening dat het succes van een onderneming afhankelijk is van de prestaties, het enthousiasme en de talenten van haar medewerkers. Aedifica zal in alle medewerkers van de gecombineerde entiteit investeren zoals zij dat op heden ook in haar eigen medewerkers doet. Na voltooiing van het Ruilbod zullen Aedifica en Cofinimmo gezamenlijk een integratieplan ontwikkelen en uitvoeren, zowel op centraal niveau als in de landen waar activiteiten plaatsvinden. Dit impliceert dat bij het samenstellen van de operationele teams en het vastleggen van de processen en het operationeel model van de gecombineerde entiteit (i) een eerlijk proces zal worden georganiseerd geleid door de CEO van Aedifica onder auspiciën van het benoemings- en remuneratiecomité, en (ii) naar behoren rekening zal worden gehouden met de respectieve sterktes van beide organisaties, waarbij het evident is dat talent, competenties en capaciteiten de belangrijkste drijfveren zullen zijn.

e. Dividendbeleid van Cofinimmo

Voor het dividendbeleid van Cofinimmo met Aedifica als controlerende aandeelhouder wordt verwezen naar hetgeen uiteengezet onder sectie E.2 "*Toekomstig dividendbeleid Aedifica en Cofinimmo in het geval van een succesvol Ruilbod*" van deze Samenvatting.

J Voordelen voor Cofinimmo en de Cofinimmo Aandeelhouders

Aedifica is ervan overtuigd dat het Ruilbod aanzienlijke voordelen met zich meebrengt voor Cofinimmo en de Cofinimmo Aandeelhouders. Voor een overzicht daarvan wordt verwezen naar hetgeen uiteengezet in sectie I.1.2 "*Belang van het Ruilbod voor Cofinimmo en de Cofinimmo Aandeelhouders:*" van deze Samenvatting.

Aedifica is ervan overtuigd dat de Impliciete Biedprijs per Cofinimmo Aandeel en de Impliciete Biedprijs Aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend aantrekkelijke en eerlijke waardevoorstellen vertegenwoordigen voor de Cofinimmo Aandeelhouders:

<u>De Impliciete Biedprijs van EUR 82,65 per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:</u>

- een premie van 23,4% vergeleken met Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00;

- een premie van 33,8% vergeleken met Cofinimmo's 1 maand VWAP tot 29 april 2025 van EUR 61,76;
- een premie van 42,5% vergeleken met Cofinimmo's 3 maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 58,00;
- een premie van 39,7% vergeleken met Cofinimmo's 6 maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 59,16;
- een premie van 36,8% vergeleken met Cofinimmo's 12 maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 60,43;
- een premie van 27,2% vergeleken met de mediaan richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,00 op 30 april 2025[52];
- een premie van 27,1% vergeleken met de gemiddelde richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,01 op 30 april 2025[53].

De Impliciete Biedprijs Aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:

- een premie van 28,3% op Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 60,80).

De Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt[54]:

- een korting van 0,8% op de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 88,33), wanneer rekening wordt gehouden met de EPRA NTA per Aedifica aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 73,96);
- een korting van 0,7% op de IFRS NAV per Cofinimmo Aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 88,27), wanneer rekening wordt gehouden met de IFRS NAV per Aedifica aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 74,00);
- een premie van 2,6% op de EPRA NRV per Cofinimmo Aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het

[52] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

[53] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

[54] Voor de berekening van de EPRA NTA per aandeel (een financiële parameter die in deze Samenvatting wordt gebruikt om de Inbrengwaarde per Cofinimmo Aandeel in het kader van het Ruilbod te bepalen, evenals de IFRS NAV per aandeel, de EPRA NRV per aandeel en de EPRA NDV per aandeel (allen financiële parameters die in deze Samenvatting worden gebruikt om additionele context te geven aan de Ruilverhouding, houdt Cofinimmo in de noemer voor de berekening van deze financiële maatstaven echter geen rekening met de eigen ingekochte Cofinimmo Aandelen (18.298) per 31 maart 2025. Deze financiële parameters zoals door Cofinimmo gecommuniceerd, hielden dus slechts rekening met 38.077.919 Cofinimmo Aandelen in plaats van het totale aantal uitstaande Cofinimmo Aandelen (38.096.217). Aangezien het Ruilbod betrekking heeft op alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen, dienen de genoemde financiële parameters, wanneer gebruikt in deze Samenvatting, wel rekening te houden met alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen. Hierdoor wijken de waarden van de genoemde financiële parameters in dit Prospectus af van diegene die per 31 maart 2025 door Cofinimmo werden gecommuniceerd.

boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 96,63), wanneer rekening wordt gehouden met de EPRA NRV per Aedifica aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 83,68); en

- een korting van 3,7% op de EPRA NDV per Cofinimmo Aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 92,03), wanneer rekening wordt gehouden met de EPRA NDV per Aedifica aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 74,76).

K Loketinstellingen

BNP Paribas Fortis en ABN AMRO Bank treden op als Loketinstellingen in het kader van het Ruilbod.

Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod wensen in te brengen, dienen (i) het relevante Aanvaardingsformulier in te vullen, te ondertekenen en in te dienen volgens de daarin opgenomen instructies, c.q., (ii) door het doorlopen van het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod zal worden opgezet door de financiële instelling waarlangs dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder zijn gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen inbrengt in het Ruilbod, en dit uiterlijk op de laatste dag van de Initiële Aanvaardingsperiode om 16.00 uur CET of, desgevallend, van de daaropvolgende Aanvaardingsperiode van iedere heropening van het Ruilbod, te doen toekomen.

K.1 Houders gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen

Aanvaarding van het Ruilbod door houders van gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen (ongeacht of het gaat om inwoners van België, de EER, het Verenigd Koninkrijk, Zwitserse QIBs, US QIBs of US Non-QIBs of andere rechtsgebieden waar aandeelhouders gerechtigd zijn deel te nemen aan het Ruilbod) kan als volgt gebeuren:

- indien de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen worden aangehouden op een effectenrekening bij één van de Loketinstellingen, kosteloos:
    - overeenkomstig het (digitale) aanvaardingsproces dat door de Loketinstelling waar de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen worden aangehouden werd opgezet voor doeleinden van het Ruilbod:
        - ABN AMRO via email corporate.broking@nl.abnamro.com
        - BNP Paribas Fortis via de instructies aangegeven in de *e Corporate action letter*; of
    - aan een loket van één van de Loketinstelling waar de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen worden aangehouden; door indiening van een behoorlijk ingevuld en ondertekend Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen (dat aan het Prospectus gaat gehecht als Bijlage 1A) (samen met elk ander document dat vereist zou kunnen zijn); of
    - op een andere manier de aanvaarding te laten registreren rechtstreeks bij de Loketinstelling waar de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen worden aangehouden.

- Indien de Cofinimmo Aandelen worden aangehouden op een effectenrekening bij een Financiële Tussenpersoon (andere dan BNP Paribas Fortis), door:
    - indiening van een aanvaarding van het Ruilbod bij de desbetreffende Financiële Tussenpersoon overeenkomstig het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod door deze werd opgezet; of
    - indiening van een behoorlijk ingevuld en ondertekend Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen (dat aan het Prospectus gaat gehecht als Bijlage 1A) (samen met elk ander document dat vereist zou kunnen zijn) bij de desbetreffende Financiële Tussenpersoon.

Vervolgens dienen de Financiële Tussenpersonen, op hun beurt, dergelijke aanvaardingen elektronisch, met gebruik van de systemen van Euroclear België, bij BNP Paribas Fortis in, met dien verstande dat voor US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen inbrengen via een Financiële Tussenpersoon en waaraan de Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen niet mogen worden geleverd, de Dribbling Out in elk geval via BNP Paribas Fortis zal verlopen en de Financiële Tussenpersonen in zulk geval de geaggregeerde positie voor deze US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders onderscheiden van deze van de andere Cofinimmo Aandeelhouders die via deze Financiële Tussenpersoon hun Cofimmo Aandelen inbrengen zullen moeten doorgeven en leveren aan BNP Paribas Fortis.

Eventuele kosten die door Financiële Tussenpersonen (andere dan de Loketinstellingen) worden aangerekend, zijn ten laste van de Cofinimmo Aandeelhouder die zijn Cofinimmo Aandelen aanbiedt. Voor meer informatie omtrent deze (mogelijke) kosten of naar eventuele kortere termijnen voor de indiening van het Aanvaardingsformulier, c.q., de indiening van de aanvaarding overeenkomstig het desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod door deze andere Financiële Tussenpersonen opgezette (digitale) aanvaardingsprocessen, die door dergelijke andere Financiële Tussenpersonen opgelegd kunnen worden, dienen Cofinimmo Aandeelhouders contact op te nemen met de desbetreffende Financiële Tussenpersonen.

K.2 Houders Cofinimmo Aandelen op naam

Houders van Cofinimmo Aandelen op naam (ongeacht of het gaat over inwoners van België, de EER, het Verenigd Koninkrijk, Zwitserse QIBs, US QIBs of US Non-QIBs of andere rechtsgebieden waar aandeelhouders gerechtigd zijn deel te nemen aan het Ruilbod), zullen een brief toegestuurd krijgen vanwege Cofinimmo met daarin het Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam (dat tevens aan het Prospectus gaat gehecht als Bijlage 1B).

Aanvaarding van het Ruilbod door deze houders van Cofinimmo Aandelen op naam kan, kosteloos, gebeuren door indiening van een behoorlijk ingevuld en ondertekend Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam (dat aan het Prospectus gaat gehecht als Bijlage 1B):

- per e-mail aan ABN AMRO Bank (inclusief een scan van uw identiteitskaart ter verificatie van uw identiteit) op het volgende e-mailadres: corporate.broking@nl.abnamro.com; of
- aan Aedifica (inclusief een scan van uw identiteitskaart ter verificatie van uw identiteit), ter attentie van de heer Thomas Moerman, per post naar Belliardstraat 40, bus 11, 1040 Brussel (België) of per e-mail naar shareholders@aedifica.eu.

Cofinimmo Aandeelhouders die zowel Cofinimmo Aandelen op naam als gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen houden, moeten de twee afzonderlijke procedures volgen overeenkomstig hetgeen (i) hiervoor werd uiteengezet voor wat betreft de Cofinimmo Aandelen op naam en (ii) hierboven onder sectie K.1 van deze Samenvatting werd uiteengezet voor wat betreft de Cofinimmo Aandelen in gedematerialiseerde vorm.

L Prospectus

Het Prospectus (inclusief deze Samenvatting) werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van de Overnamewet en het Overnamebesluit. Het Prospectus werd in België openbaar gemaakt in de officiele, Nederlandstalige versie zoals goedgekeurd door de FSMA op 27 januari 2026. Met uitzondering van de FSMA, heeft geen enkele andere autoriteit in enig ander rechtsgebied het Prospectus (inclusief zijn bijlagen en zijn Samenvatting), het voorgestelde Ruilbod of enig mogelijk Uitkoopbod goedgekeurd. Het Prospectus (inclusief zijn bijlagen) en zijn Samenvatting werden eveneens vertaald in het Frans en het Engels. De goedkeuring van het Prospectus inclusief zijn bijlagen en zijn Samenvatting) door de FMSA houdt geen beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van het Ruilbod, noch van de situatie van de Bieder of die van de Doelvennootschap

Noch de US Securities and Exchange Commission noch enige US state securities commission heeft het Ruilbod goedgekeurd of afgekeurd, heeft een oordeel gegeven over de verdiensten of billijkheid van het Ruilbod, of heeft bepaald of het Prospectus (inclusief zijn bijlagen en zijn Samenvatting) of andere voorgestelde aanbiedingsdocumenten nauwkeurig of volledig zijn. Elke verklaring die het tegenstrijdige beweert, is een strafbaar feit in de Verenigde Staten.

Het Prospectus (inclusief zijn bijlagen en zijn Samenvatting) en de Aanvaardingsformulieren zijn kosteloos verkrijgbaar:

- Fysiek aan de loketten van één van de Loketinstellingen.
- Elektronisch op de volgende websites:
    - Aedifica: https://aedifica.eu/nl/ruilbod/
    - Cofinimmo: https://www.cofinimmo.com/transactie-cofinimmo-aedifica/
    - BNP Paribas Fortis: https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans), en https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (in het Engels;
    - ABN AMRO Bank: via email op corporate.broking@nl.abnamro.com
- Via telefonische opvraging:
    - BNP Paribas Fortis: +32 2 433 41 13 (in het Engels, Nederlands en Frans).
    - ABN AMRO Bank: +31 20 628 60 70

Een Franstalige alsook een Engelstalige vertaling van de door de FSMA goedgekeurde Nederlandstalige versie van het Prospectus (inclusief zijn bijlagen) en zijn Samenvatting worden in elektronische vorm beschikbaar gesteld via de bovengenoemde websites. In geval van tegenstrijdigheden tussen de vertaalde versies en de door de FSMA goedgekeurde, Nederlandstalige versie, heeft de Nederlandstalige versie voorrang. In geval van tegenstrijdigheden tussen de Samenvatting en het Prospectus, heeft het Prospectus voorrang. Aedifica heeft de respectievelijke versies gecontroleerd en is verantwoordelijk voor de concordantie van alle versies.

In beginsel dient voor de aanbieding van de Nieuwe Aandelen aan Cofinimmo Aandeelhouders in België of enige andere lidstaten van de Europese Economische Ruimte en de toelating van de Nieuwe

Aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, met toepassing van de Prospectusverordening, tevens een prospectus te worden gepubliceerd. Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van de artikelen 1, lid 4, f) en 1, lid 5, e) van de Prospectusverordening voor effecten aangeboden bij een overname middels een openbaar aanbod tot ruil, mits een document ter beschikking wordt gesteld aan het publiek dat informatie bevat ter beschrijving van de transactie en het effect ervan op de uitgevende instelling (een zogenaamd Vrijstellingsdocument). Het Vrijstellingsdocument dat werd opgesteld door Aedifica voor de aanbieding van de Nieuwe Aandelen aan Cofinimmo Aandeelhouders in België of enige andere lidstaten van de Europese Economische Ruimte en de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, is beschikbaar op volgende websites:

- Aedifica: https://aedifica.eu/nl/ruilbod/
- Cofinimmo: https://www.cofinimmo.com/transactie-cofinimmo-aedifica/
- BNP Paribas Fortis: https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans), en https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (in het Engels;
- ABN AMRO Bank: via email op corporate.broking@nl.abnamro.com

en via telefonische opvraging:
- BNP Paribas Fortis: +32 2 433 41 13 (in het Engels, Nederlands en Frans)
- ABN AMRO Bank: +31 20 628 60 70

Het Vrijstellingsdocument is geen prospectus in de zin van de Prospectusverordening en is niet onderworpen aan controle en voorafgaande goedkeuring door de betrokken bevoegde autoriteit overeenkomstig artikel 20 van de Prospectusverordening. Bijgevolg werd het Vrijstellingsdocument niet door de FSMA goedgekeurd.

Het Ruilbod wordt enkel gericht aan Cofinimmo Aandeelhouders die inwoner zijn van, en zich bevinden in, België of een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte, en onder voorbehoud van bepaalde restricties, het Verenigd Koninkrijk. Er zijn geen stappen ondernomen of er zullen geen worden ondernomen om toestemming te verkrijgen om het Prospectus buiten België of een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte.

In het Verenigd Koninkrijk wordt het Ruilbod gedaan en wordt het Prospectus verspreid op basis van het feit dat elke aanbieding van Nieuwe Aandelen aan Cofinimmo-Aandeelhouders in het kader van het Ruilbod zal worden gedaan in overeenstemming met en krachtens de relevante uitzonderingen onder de POATRs. De Nieuwe Aandelen kunnen op grond van voormelde vrijstelling worden aangeboden (a) aan elke *qualified investor*" zoals gedefinieerd in paragraaf 15 van Bijlage 1 bij de POATRs en; (b) aan minder dan 150 personen (andere dan "*qualified investors*" zoals gedefinieerd in paragraaf 15 van Bijlage 1 bij de POATRs); of (c) in alle andere omstandigheden die vallen onder Deel 1 van Bijlage 1 bij de POATRs. Er zal geen aanvraag worden ingediend voor de toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen op een gereglementeerde markt in het Verenigd Koninkrijk.

Met betrekking tot Cofinimmo Aandeelhouders buiten de lidstaten van de Europese Economische Ruimte, in het bijzonder US Cofinimmo Aandeelhouders, kan de toepasselijke effectenwetgeving van invloed zijn op het aanbod, de verkoop en de levering van de Nieuwe Aandelen ingevolge het Ruilbod. Er zal geen openbare aanbieding van effecten plaatsvinden in de Verenigde Staten.

In de Verenigde Staten zullen alleen US Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben aangeboden in het Ruilbod en die in aanmerking komen als US QIBs, recht hebben op de levering van (gehele) Nieuwe Aandelen als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Ruilbod (zoals eventueel aangevuld met het *pro rata* deel van de Opbrengst in contanten (euro's) (na aftrek van toepasselijke kosten, vergoedingen en lasten) met betrekking tot eventuele Fracties van Nieuwe Aandelen waarop zij anders recht zouden hebben gehad en die worden verkocht in een Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement. De Nieuwe Aandelen waarop zulke US QIB recht heeft zullen beschikbaar worden gesteld op grond van een vrijstelling van, of in een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de US Securities Act. Er zal geen openbare aanbieding van effecten plaatsvinden in de Verenigde Staten. Aedifica behoudt zich het recht voor om elke US Investor Letter die haar wordt bezorgd en die zij discretionair handelend niet bevredigend acht, te weigeren.

Enige US Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben aangeboden in het Ruilbod maar die kwalificeren als US Non-QIBs, hebben geen recht om de levering van Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen te ontvangen als vergoeding onder de voorwaarden van het Ruilbod, maar zullen in plaats daarvan het *pro rata* deel van de BNP Opbrengst in contanten (euro's) (na aftrek van toepasselijke kosten, vergoedingen en lasten) van de verkoop van de (Fracties van) Nieuwe Aandelen waarop zij anders recht zouden hebben gehad overeenkomstig de BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement ontvangen.

Het Ruilbod wordt niet gericht aan ingezetenen of personen die gevestigd zijn in Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zuid-Afrika, of enig ander rechtsgebied waar het aanvaarden van het Ruilbod een overtreding van de wetten van dat rechtsgebied zou uitmaken. Bijgevolg staat het Ruilbod niet voor zulke Cofinimmo Aandeelhouders open en kunnen zij hun Cofinimmo Aandelen niet aanbieden in het Ruilbod. In Zwitserland zijn enkel Cofinimmo Aandeelhouders die kwalificeren als Zwitserse QIBs gerechtigd om deel te nemen aan het Ruilbod. Cofinimmo Aandeelhouders die inwoner zijn van of woonachtig zijn in, of zich bevinden in, Zwitserland, maar die niet kwalificeren als Zwitserse QIBs, kunnen niet deelnemen aan het Ruilbod en kunnen hun Cofinimmo Aandelen niet aanbieden in ruil voor Nieuwe Aandelen in het kader van het Ruilbod.

M Memorie van Antwoord

Overeenkomstig de artikelen 22 en volgende van de Overnamewet, heeft de raad van bestuur van Cofinimmo (i) het Ruilbod en dit Prospectus zoals voorgelegd aan de FSMA beoordeeld, en (ii) een (ontwerp van) Memorie van Antwoord opgesteld, die aan het Prospectus gaat gehecht als Bijlage 2.

N Taks op de beursverrichtingen

De levering van de (gehele) Nieuwe Aandelen is vrijgesteld van de taks op beursverrichtingen.

De verkoop van gebundelde Fracties van Nieuwe Aandelen, die toekomen aan Belgische ingezetenen, middels een Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement, kan wel onderworpen zijn aan de taks op beursverrichtingen (meer bepaald aan het tarief van 0,12% met een maximum van EUR van 1.300 euro per transactie en per partij aangezien het om aandelen in een OGVV gaat). Deze taks op beursverrichtingen zal door Aedifica ten laste zal worden genomen.

O Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Het Ruilbod en eventuele daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen Aedifica en de Cofinimmo Aandeelhouders worden beheerst door het Belgische recht, in het bijzonder door de Overnamewet en het Overnamebesluit. Ingevolge het feit dat het Ruilbod ook openstaat voor inwoners van het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten, zijn bepaalde aspecten van het Ruilbod tevens onderworpen aan de toepasselijke regels in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten. Ingevolge het feit dat het Ruilbod ook openstaat voor Zwitserse QIBs, zijn bepaalde aspecten van het Ruilbod tevens onderworpen aan de toepasselijke regels in Zwitserland voor wat betreft deze Cofinimmo Aandeelhouders.

Ten aanzien van US Cofinimmo Aandeelhouders zal het Ruilbod worden gedaan in overeenstemming met de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act en voor het overige in overeenstemming met de vereisten van het Belgische recht.

Alle geschillen in verband met dit Ruilbod vallen onder de exclusieve bevoegdheid van het Marktenhof.

Het is voor US Cofinimmo Aandeelhouders wellicht niet mogelijk om binnen de Verenigde Staten een juridische procedure te starten tegen Aedifica, Cofinimmo, of hun respectieve aangestelden of bestuurders, van wie sommigen of allen buiten de Verenigde Staten gevestigd kunnen zijn, of om tegen een van hen vonnissen van rechtbanken in de Verenigde Staten ten uitvoer te leggen die zijn gebaseerd op de civielrechtelijke aansprakelijkheidsbepalingen van de federale effectenwetgeving van de Verenigde Staten of andere Amerikaanse wetgeving. Het is misschien niet mogelijk om een rechtszaak tegen Aedifica, Cofinimmo, of hun respectieve aangestelden of bestuurders (indien van toepassing) aan te spannen in een rechtbank buiten de Verenigde Staten wegens schendingen van de Amerikaanse wetgeving, waaronder de Amerikaanse effectenwetgeving. Verder kan het moeilijk zijn om een niet-Amerikaanse onderneming en haar gelieerde ondernemingen te dwingen zich te onderwerpen aan een vonnis van een Amerikaanse rechtbank. Bovendien kan het moeilijk zijn om in België oorspronkelijke vorderingen of vorderingen tot tenuitvoerlegging van vonnissen van Amerikaanse rechtbanken ten uitvoer te leggen op basis van de bepalingen inzake burgerlijke aansprakelijkheid van de Amerikaanse federale effectenwetgeving.

2 DEFINITIES

2031 Aedifica Obligatie	de duurzame, niet-converteerbare, obligatie geplaatst voor een totaalbedrag van EUR 500 miljoen, uitgegeven door Aedifica in 2021 met een looptijd van 10 jaar, en genoteerd op de Beurs van Luxemburg (Euro MTF Market) sinds 9 september 2021 onder ISIN-code BE6330288687;
2026 Cofinimmo Obligatie	de niet-converteerbare obligatie geplaatst voor een totaalbedrag van EUR 70 miljoen, uitgegeven door Cofinimmo in 2016 met een looptijd van 10 jaar, en genoteerd op de Multilateral Trading Facility (MTF) van Euronext Growth Brussels sinds 26 oktober 2016 onder ISIN-code BE0002267368;
2028 Cofinimmo Obligatie	de duurzame, niet-converteerbare, obligatie geplaatst voor een totaalbedrag van EUR 500 miljoen, uitgegeven door Cofinimmo in 2022 met een looptijd van 6 jaar, en genoteerd op de Multilateral Trading Facility (MTF) van Euronext Growth Brussels sinds 24 januari 2022 onder ISIN-code BE0002838192;
2030 Cofinimmo Obligatie	de duurzame, niet-converteerbare, obligatie geplaatst voor een totaalbedrag van EUR 500 miljoen, uitgegeven door Cofinimmo in 2020 met een looptijd van 10 jaar, en genoteerd op de Beurs van Luxemburg (Euro MTF Market) sinds 2 december 2020 onder ISIN-code BE6325493268;
2016 Cofinimmo Optieplan	het enige nog lopende optieplan van Cofinimmo, dat door Cofinimmo werd uitgegeven in 2016, met, per datum van dit Prospectus, 1.750 nog uitstaande aandelenopties op bestaande Cofinimmo Aandelen, ten gunste van huidige en voormalige werknemers van Cofinimmo;
Aanvaardingsformulier	het formulier dat ingevuld moet worden door de Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen wensen aan te bieden in het kader van het Ruilbod. Het Aanvaardingsformulier voor Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen aanhouden: - in gedematerialiseerde vorm, is aan dit Prospectus gehecht als Bijlage 1A (het "**Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen**"); en/of - op naam, is aan dit Prospectus gehecht

	als Bijlage 1B (het "**Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam**");
Aanvaardingsperiode	de Initiële Aanvaardingsperiode, en de daaropvolgende aanvaardingsperiode(s) van om het even welke heropening(en) van het Ruilbod, inclusief enige verlengingen van een Aanvaardingsperiode;
ABN AMRO Bank	ABN AMRO Bank N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, met zetel te Gustav Mahlerlaan 10, 1082 PP Amsterdam, Nederland, en ingeschreven in handelsregister (Kamer van Koophandel) onder nummer 34334259 ;
Aedifica's 2024 JFV	het jaarlijks financieel verslag van Aedifica over boekjaar 2024 (inclusief de controleverslagen van Aedifica's Commissaris), zoals verder gedetailleerd in sectie 4.4 van dit Prospectus;
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(I)(A) van dit Prospectus;
Aedifica's Commissaris	de commissaris van Aedifica, zoals uiteengezet in sectie 4.4 van dit Prospectus;
Aedifica's H1 2025 HJFV	het halfjaarlijks financieel verslag van Aedifica voor de periode van 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025, zoals verder gedetailleerd in sectie 4.4 van dit Prospectus;
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs	EUR 69,75, zoals uiteengezet in sectie 7.3.4.3 van dit Prospectus;
Aedifica's Q1 2025 TFV	het tussentijds financieel verslag van Aedifica voor het eerste kwartaal van 2025, zoals verder gedetailleerd in sectie 4.4 van dit Prospectus;
Aedifica's Q3 2025 TFV	het tussentijds financieel verslag van Aedifica voor het derde kwartaal van 2025, zoals verder gedetailleerd in sectie 4.4 van dit Prospectus;
Aedifica's Sociale Infrastructuur Referentiegroep	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(II)(C) van dit Prospectus;
Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	Aedifica's dividend over boekjaar 2024 ten belope van EUR 3,90 bruto per aandeel, vertegenwoordigd door coupon nr. 35, die overeenkomstig de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande

	Aandelen werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 20 mei 2025;
BMA	de Belgische Mededingingsautoriteit;
Beslissing	de beslissing van de BMA waarbij het Ruilbod wordt goedgekeurd onder voorwaarden in fase I (artikel IV.66, §2, 1° WER);
Bestaande Aandelen	de 47.550.119 bestaande aandelen in Aedifica NV, vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen;
Betaaldatum	de initiële betaaldatum en de daaropvolgende betaaldat(um)(a) van het om even welke heropening van het Ruilbod (inclusief in het kader van een Uitkoopbod);
Bieder of Aedifica	Aedifica NV, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel, België, en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Brussel) onder nummer 0877.248.501;
Biedperiode	de biedperiode (zoals gedefinieerd in artikel 3, §2, 29° van de Overnamewet) van het Ruilbod;
Biedprijs	de effectieve vergoeding verschuldigd aan een Cofinimmo Aandeelhouder voor de inbreng van zijn/haar Cofinimmo Aandelen in het kader van het Ruilbod, bestaande uit Nieuwe Aandelen;
Bijlage(n)	de bijlage(n) van dit Prospectus die er een onderdeel van vormen;
BNP Dribbling Out	de aanbieding en verkoop door Aedifica via (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis, van (i) gebundelde Fracties van Nieuwe Aandelen en/of (ii) Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen die anders verschuldigd zouden zijn geweest aan US Non-QIBs als vergoeding voor de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod en/of (iii) Fracties van Nieuwe Aandelen die niet kunnen geleverd worden aan de relevante Financiele Tussenpersoon met het oog op een FT Dribbling Out omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen, op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam middels een verkoop via het

	centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, met de betekenis die daaraan wordt toegekend, en zoals verder in detail uiteengezet, in sectie 7.6 van dit Prospectus;
BNP Opbrengst	de netto-opbrengst (in euro) van de verkoop van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van de BNP Dribbling Out *c.q.* de Vendor Placement, i.e. na aftrek van de kosten, vergoedingen en lasten van alle aard die door Aedifica in het kader van de BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement worden gemaakt en die niet door Aedifica ten laste worden genomen en die ten laste van de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders blijven (met uitzondering van de taks op beursverrichtingen verschuldigd door Belgische ingezetenen die wel door Aedifica ten laste zal worden genomen), met de betekenis die daaraan wordt toegekend, en zoals verder in detail uiteengezet, in sectie 7.6 van dit Prospectus;
BNP Paribas Fortis	BNP Paribas Fortis NV/SA, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Warandeberg 3, 1000 Brussel, en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0403.199.702 (RPR Brussel, Franstalige afdeling);
Cofinimmo Aandelen	alle 38.096.217 door Cofinimmo op datum van dit Prospectus uitgegeven aandelen;
Cofinimmo Aandeelhouder(s)	elke houder van een of meer Cofinimmo Aandelen;
Cofinimmo's 2024 JFV	het jaarlijks financieel verslag van Cofinimmo over boekjaar 2024 (inclusief de controleverslagen van Cofinimmo's Commissaris), zoals verder gedetailleerd in sectie 4.4 van dit Prospectus;
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(I)(A) van dit Prospectus;
Cofinimmo's Commissaris	de commissaris van Cofinimmo, zoals uiteengezet in sectie 4.4 van dit Prospectus;
Cofinimmo's Distributienetwerk Referentiegroep	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(II)(B) van dit Prospectus;
Cofinimmo's GAV Aanpassing	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(I)(A) van dit Prospectus;

Cofinimmo's H1 2025 HJFV	het halfjaarlijks financieel verslag van Cofinimmo voor de periode van 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025, zoals verder gedetailleerd in sectie 4.4 van dit Prospectus;
Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(I)(A) van dit Prospectus;
Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs	EUR 67,00, zoals uiteengezet in sectie 7.3.4.3 van dit Prospectus;
Cofinimmo's Q1 2025 TFV	het tussentijds financieel verslag van Cofinimmo voor het eerste kwartaal van 2025, zoals verder gedetailleerd in sectie 4.4 van dit Prospectus;
Cofinimmo's Q3 2025 TFV	het tussentijds financieel verslag van Cofinimmo voor het derde kwartaal van 2025, zoals verder gedetailleerd in sectie 4.4 van dit Prospectus;
Cofinimmo's Sociale Infrastructuur Referentiegroep	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(II)(B) van dit Prospectus;
Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	Cofinimmo's dividend over boekjaar 2024 ten belope van EUR 6,20 bruto per aandeel, vertegenwoordigd door coupon nr. 40, die ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van Cofinimmo van 14 mei 2025, op 19 mei 2025 van het Cofinimmo Aandeel werd onthecht en betaalbaar werd gesteld vanaf 22 mei 2025;
Davis Polk	Davis Polk & Wardwell London LLP, een *limited liability partnership* opgericht naar het recht van de staat New York, Verenigde Staten, en erkend en gereguleerd door de Solicitors Regulation Authority met registratienummer 566321, met vestigingsplaats te the Whittington Building, 4A Frederick's Pl, London, EC2R 8AB, Verenigd Koninkrijk;
DCF Enterprise Value	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(II)(A) van dit Prospectus;
DCF Eigen Vermogenswaarde	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(II)(A) van dit Prospectus;
Dochtervennootschap	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in artikel 1:15, 2° van het WVV;
Doelvennootschap of Cofinimmo	Cofinimmo NV, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-

	Woluwe (België), en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Brussel) onder nummer 0426.184.049;
Dribbling Out	een BNP Dribbling Out of een FT Dribbling Out;
Duitse RETT	of "*Real Estate Transfer Tax*", zijnde de overdrachtsbelasting op onroerend goed verschuldigd overeenkomstig de Duitse wet op de overdrachtsbelasting op onroerend goed (*Grunderwerbsteuergesetz*);
EBITDA (IFRS)	betekent het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en afschrijvingen op andere vaste activa;
EER	de Europese Economische Ruimte;
EPRA	de *European Real Estate Association*, die aanbevelingen publiceert inzake *best practices* wat betreft de financiële informatie van het beursgenoteerd vastgoed in Europa en welke de "EPRA prestatieindicatoren" omvatten;
EPRA NDV	De EPRA *Net Disposal Value* vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in een scenario waarin de activa worden verkocht, wat leidt tot de afwikkeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de opname van andere verplichtingen voor hun maximale bedrag, dit alles netto na belastingen;
EPRA NRV	de EPRA *Net Reinstatement Value* gaat ervan uit dat de vennootschap haar activa nooit zal verkopen en geeft een inschatting van het bedrag dat nodig is om het vermogen van de vennootschap terug samen te stellen.
EPRA NTA	de EPRA *net tangible asset value,* zijnde de EPRA prestatie-indicator die betrekking heeft op het netto vast actief en ervan uitgaat dat ondernemingen activa kopen en verkopen, waarbij bepaalde niveaus aan passief van de uitgestelde belastingen worden gekristalliseerd.
(EU)IFRS	*International Financial Reporting Standards,* zoals aanvaard voor gebruik in de Europese Unie;
Eindwaarde	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(II)(A) van dit Prospectus;

EU Listing Act	de Verordening (EU) 2024/2809 van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2024 tot wijziging van Verordeningen (EU) 2017/1129, (EU) nr. 596/2014 en (EU) nr. 600/2014 om publieke kapitaalmarkten in de Unie aantrekkelijker te maken voor ondernemingen en de toegang tot kapitaal voor kleine en middelgrote ondernemingen (mkb-ondernemingen) te vergemakkelijken;
Financiële Tussenpersoon	de financiële tussenpersoon, andere dan BNP Paribas Fortis, (i) waarlangs een Cofinimmo Aandeelhouder haar Cofinimmo Aandelen inbrengt in het Ruilbod, en die aldus fungeert als intermediair met BNP Paribas Fortis voor de relevante Cofinimmo Aandeelhouders, en meer bepaald voor (a) US Non-QIBs die hun Cofinimmo Aandelen via haar in het Ruilbod hebben ingebracht en (b) de andere Cofinimmo Aandeelhouders die via haar hun Cofinimmo Aandelen hebben ingebracht in het Ruilbod, waarvoor zij hun geaggregeerde posities zal doorgeven aan BNP Paribas Fortis in het kader van de inbrengen van Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod, (ii) die verantwoordelijk zal zijn voor de FT Dribbling Out en de uitbetaling van de FT Opbrengst aan de relevante Cofinimmo Aandeelhouders en (iii) desgevallend, verantwoordelijk zal zijn voor de doorzetting van de BNP Opbrengsten aan US Non-QIBs die via haar hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod hebben ingebracht en aan die Cofinimmo Aandeelhouders die via haar hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod hebben ingebracht maar wiens Fracties van Nieuwe Aandelen niet konden worden geleverd omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormden;
Financiële Verslaggeving	Aedifica's 2024 JFV, Aedifica's Q1 2025 TFV, Aedifica's H1 2025 HJFV, Aedifica's Q3 2025 TFV, Cofinimmo's 2024 JFV, Cofinimmo's Q1 2025 TFV, Cofinimmo's H1 2025 HJFV en Cofinimmo's Q3 2025 TFV;
Fracties van Nieuwe Aandelen	de fracties van Nieuwe Aandelen die, op basis van de Ruilverhouding, als vergoeding voor de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het kader van het Ruilbod zouden moeten worden geleverd aan bepaalde Cofinimmo Aandeelhouders (i.e een Cofinimmo Aandeelhouder die in ruil voor zijn/haar Cofinimmo Aandelen een aantal Nieuwe Aandelen zou moeten krijgen dat niet slechts uit een natuurlijk getal bestaat en dus deels uit een fractie van een Nieuw Aandeel), met

	de betekenis die daaraan wordt toegekend, en zoals verder in detail uiteengezet, in sectie 7.6 van dit Prospectus;
Franse RETT	Of "Franse *Real Estate Transfer Tax*" ('*droits d'enregistrement*'), zijnde de overdrachtsbelasting op onroerend goederen, zakelijke rechten of aandelen in vennootschappen die kwalificeren als Franse vastgoedvennootschappen, verschuldigd overeenkomstig de Franse Algemene Belastingwet;
FSMA	de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten van België;
FT Dribbling Out	de aanbieding en verkoop door de relevante Financiële Tussenpersoon - via dewelke de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouder (andere dan US Non-QIBs) haar gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen inbrengt in het Ruilbod, in ruil waarvoor ze de (Fracties van) Nieuwe Aandelen zal ontvangen - van gebundelde Fracties van Nieuwe Aandelen, op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam middels een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, met de betekenis die daaraan wordt toegekend, en zoals verder in detail uiteengezet, in sectie 7.6 van dit Prospectus;
FT Opbrengst	de netto-opbrengst (in euro) van de verkoop van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van de FT Dribbling Out overeenkomstig de modaliteiten zoals door de relevante Financiële Tussenpersonen bepaald en onder hun uitsluitende verantwoordelijkheid, in overeenstemming met de gebruikelijke regeling (met inbegrip wat betreft enige kosten) die de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders hebben met de relevante Financiële Tussenpersoon, na doorrekening van de taks op beursverrichtingen aan Aedifica, die door Aedifica ten laste zal genomen worden, met de betekenis die daaraan wordt toegekend, en zoals verder in detail uiteengezet, in sectie 7.6 van dit Prospectus;
GAV	*Gross Asset Value* of bruto(vastgoed) actiefwaarde, met de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(I)(A) van dit Prospectus;
Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/528	de Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/528 van de Commissie van 16 december 2020 tot aanvul-

	ling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad wat betreft de informatie die ten minste moet worden vermeld in het document dat moet worden gepubliceerd voor een prospectusvrijstelling in verband met een overname middels een openbaar aanbod tot ruil, een fusie of een splitsing, zoals gewijzigd (onder meer door (maar niet beperkt tot) de EU Listing Act);
GVV	een gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV of OGVV) in de zin van de GVV-Wetgeving;
GVV-Wet	de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, *BS* 30 juni 2014, zoals gewijzigd;
GVV-KB	het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, *BS* 16 juli 2014, zoals gewijzigd;
GVV-Wetgeving	de GVV-Wet en het GVV-KB;
IFRS NAV	IFRS *Net Asset Value* betreft de nettoactiefwaarde berekend overeenkomstig IFRS;
IGVV	een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving, die al dan niet genoteerd is;
Impliciete Biedprijs	EUR 82,65 per Cofinimmo Aandeel, zoals uiteengezet en gedefinieerd in sectie 7.3.4.4(IX)(C), van dit Prospectus;
Impliciete Biedprijs Aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel, zoals uiteengezet en gedefinieerd in sectie 7.3.4.4(IX)(C), van dit Prospectus;
Implied GAV Discount	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(I)(A) van dit Prospectus;
Inbrengwaarde	De inbrengwaarde van EUR 87,64[55] per Cofinimmo Aandeel, berekend op basis van Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA, zoals uiteengezet in sectie 7.3.4 van dit Prospectus, die de teller vormt voor de berekening van de Ruilverhouding;
Initiële Aanvaardingsperiode	de initiële periode tijdens dewelke de Cofinimmo Aandeelhouders hun Cofinimmo Aandelen kunnen aanbieden in het kader van het Ruilbod, die

[55] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit Prospectus afgerond tot op twee decimalen.

	een aanvang neemt op 30 januari 2026 en eindigt op 2 maart 2026 (behoudens verlenging overeenkomstig het bepaalde in sectie 7.8.2 van dit Prospectus);
J.P. Morgan Securities plc	J.P. Morgan Securities plc, met zetel te 25 Bank Street, Canary Wharf, London E14 5JP, Verenigd Koninkrijk, met ondernemingsnummer 02711006;
Loketinstelling(en)	betekent zowel BNP Paribas Fortis als ABN AMRO Bank;
Market Enterprise Value	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(I)(A) van dit Prospectus;
Marktenhof	het rechtscollege dat middels de wet van 25 december 2016 tot wijziging van de rechtspositie van de gedetineerden en van het toezicht op de gevangenissen en houdende diverse bepalingen inzake justitie, werd opgericht onder de tweetalige sectie van het hof van beroep te Brussel en die exclusieve bevoegdheid heeft voor het volledige Belgische grondgebied in alle landstalen voor, onder andere, elke vordering, ten gronde of in kort geding gelet op haar hoogdringendheid, die volledig of gedeeltelijk steunt op één of meer bepalingen van de Overnamewet alsook elke vordering met als doel of mogelijk gevolg de opening van een openbaar overnameaanbod of een wijziging van het resultaat, de voorwaarden of het verloop van een dergelijk bod;
Material Adverse Change	betekent: - een daling van de slotkoers van de BEL20 index[56] met meer dan 15% ten opzichte van de slotkoers van de BEL20 index op de handelsdag voorafgaand aan de datum van indiening van het Ruilbod door Aedifica bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit. Indien Aedifica niet beslist om het Ruilbod in te trekken op een moment dat de slotkoers van de BEL-20 index lager is dan dit referentiepunt en de slotkoers vervolgens opnieuw boven dit niveau stijgt, zal Aedifica in een later stadium deze eerdere en tijdelijke daling van de BEL-20 index niet

56 De benchmark beursindex van Euronext Brussels.

meer kunnen inroepen. Elke beslissing van Aedifica om het Ruilbod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de BEL-20 index tijdelijk onder het referentiepunt is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van Aedifica om deze voorwaarde alsnog in te roepen en het Ruilbod in te trekken, indien de slotkoers van de BEL-20 index, na een heropleving, opnieuw onder het referentiepunt zou dalen; en/of

- een daling van de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index[57] met meer dan 15% ten opzichte van de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index op de handelsdag voorafgaand aan de datum van indiening van het Ruilbod door Aedifica bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit. Indien Aedifica niet beslist om het Ruilbod in te trekken op een moment dat de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index lager is dan het referentiepunt en de slotkoers vervolgens opnieuw boven dit niveau stijgt, zal Aedifica in een later stadium deze eerdere en tijdelijke daling van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index niet meer kunnen inroepen. Elke beslissing van Aedifica om het Ruilbod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de FTSE EPRA nareit Developed Europe Index tijdelijk onder het referentiepunt is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van Aedifica om deze voorwaarde alsnog in te roepen en het Ruilbod in te trekken, indien de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index, na een heropleving, opnieuw onder het referentiepunt zou dalen; en/of
- het zich voordoen van een feit, gebeurtenis of omstandigheid (met inbegrip van een geval van overmacht) dat, alleen of samen met enig ander feit, gebeurtenis of omstandigheid, resulteert of redelij-

57De FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index volgt Europese beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen (REITs) en vastgoedbedrijven en biedt een diverse representatie van de vastgoedmarkt in ontwikkelde landen in Europa, zowel geografisch als naar type vastgoed.

kerwijs zou kunnen resulteren in (in dergelijke gevallen, zoals bepaald door een onafhankelijke expert) een negatieve impact van meer dan 10% van de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel (i.e. EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel niet lager dan EUR 85,12, berekend in overeenstemming met de methodologie toegepast in de Q1 2025 resultaten van Cofinimmo per 31 maart 2025, in vergelijking met de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel zoals weergegeven in de resultaten van Cofinimmo per 31 maart 2025 (zijnde EUR 94,58)).

Memorie van Antwoord	de memorie van antwoord die door de raad van bestuur van Cofinimmo overeenkomstig de artikelen 22 tot 30 van de Overnamewet werd opgesteld en die als Bijlage 2 bij dit Prospectus is gevoegd;
Nederlandse RETT	Of "Real Estate Transfer Tax", zijnde de belasting geheven ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken (overdrachtsbelasting);
Nieuwe Aandelen	de gewone aandelen, met coupon nr. 36[58] en volgende aangehecht, die zullen worden uitgegeven door Aedifica en worden aangeboden aan de Cofinimmo Aandeelhouders in het kader van het Ruilbod in ruil voor hun Cofinimmo Aandelen;
OGVV	een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap in de zin van de GVV-Wetgeving;
Ongestoorde Datum	30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd, zoals uiteengezet in sectie 7.3.4.3 van dit Prospectus;
Opbrengst	De BNP Opbrengst, dan wel de FT Opbrengst, naargelang het geval deze voortvloeit uit een BNP Dribbling Out of Vendor Placement, dan wel een FT Dribbling Out. en zoals verder in detail uiteengezet, in sectie 7.6 van dit Prospectus;
Opschortende Voorwaarden (van het Ruilbod)	de opschortende voorwaarden voor het Ruilbod zoals uiteengezet in sectie 7.4 van dit Prospectus;

[58] Coupon nr. 36 vertegenwoordigt de dividendgerechtigdheid van de Aedifica aandelen (dit zijn de Bestaande Aandelen, en desgevallend, bij een succesvol Ruilbod, de Nieuwe Aandelen) over boekjaar 2025. De daaraan voorafgaande coupon, coupon nr. 35 vertegenwoordigde Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

Overheidsinstantie	elk land, regering, staat, regionale, provinciale, territoriale, lokale of andere gouvernementele afdeling daarvan, of elke supranationale autoriteit en elke entiteit, instantie of ambtenaar die uitvoerende, wetgevende, rechterlijke, quasi-rechterlijke, regelgevende of administratieve functies uitoefent van, of betrekking heeft op, de overheid (met inbegrip van een rechtbank of tribunaal);
Overnamebesluit	het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, *BS 23 mei 2007*, zoals gewijzigd;
Overnamewet	de Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, *BS* 26 april 2007, zoals gewijzigd;
Prospectus	dit prospectus waarin de voorwaarden en modaliteiten van het Ruilbod zijn uiteengezet, met inbegrip van de Samenvatting, de Bijlagen en enige aanvullingen die tijdens de Aanvaardingsperiode zouden worden gepubliceerd;
Prospectusverordening	Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd (onder meer door (maar niet beperkt tot) de EU Listing Act);
Relationship Agreement	Heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 4.1.1 van dit Prospectus;
Ruilbod	het vrijwillig en voorwaardelijk openbaar ruilbod door Aedifica middels inbreng van alle Cofinimmo Aandelen, zoals beschreven in dit Prospectus;
Ruilverhouding	de ruilverhouding die wordt gehanteerd in het kader van het Ruilbod, met name voor 1 Cofinimmo Aandeel dat wordt ingebracht door een Cofinimmo Aandeelhouder in het Ruilbod krijgt deze Cofinimmo Aandeelhouder 1,185 Nieuwe Aandelen;
Schattingen van Aedifica's Analisten	Heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(II)(C) van dit Prospectus;

Schattingen van Cofinimmo's Analisten	Heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(II)(B) van dit Prospectus;
Schattingen van Analisten	de Schattingen van Cofinimmo's analisten en de Schattingen van Aedifica's analisten;
SIIC	'*Société d'Investissement Immobilier Cotée'* zoals voorzien in artikel 208 C van de Franse Algemene Belastingwet;
Stibbe	Stibbe BV, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met kantoor te Loksumstraat 25, 1000 Brussel, België, ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling) onder het nummer 0429.914.688;
TGP	Terminale groeipercentage, met de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(II)(A) van dit Prospectus;
Transactieovereenkomst	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 4.1.1 van dit Prospectus;
Transparantiewet	de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen, *BS 12 juni 2007*, zoals gewijzigd;
Uitgekeerde 2024 Brutodividenden	Cofinimmo's 2024 Uitgekeerde Brutodividend en Aedifica's 2024 Uitgekeerde Brutodividend;
Uitgifteprijs	De uitgifteprijs van EUR 73,96[59] per Nieuw Aandeel, berekend op basis van Aedifica's Aangepaste EPRA NTA, zoals uiteengezet in sectie 7.3.4 van dit Prospectus, die de noemer vormt voor de berekening van de Ruilverhouding;
Uitkoopbod	een vereenvoudigd uitkoopbod door Aedifica ingevolge het Ruilbod, overeenkomstig artikel 7:82 WVV en artikelen 42 en 43 van het Overnamebesluit;
Unlevered Vrije Kasstroom	Heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(II)(A) van dit Prospectus;
US Cofinimmo Aandeelhouder(s)	een Cofinimmo Aandeelhouder die een geregistreerd adres in de Verenigde Staten heeft, in de

[59] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit Prospectus afgerond tot op twee decimalen.

	Verenigde Staten is gevestigd en/of een inwoner van de Verenigde Staten is;
US Exchange Act	de US Securities Exchange Act van 1934, zoals gewijzigd;
US Investor Letter	de brief die US Cofinimmo Aandeelhouders moeten bezorgen aan Aedifica om hun status als US QIB te bevestigen en aanverwante zaken zoals verder beschreven in sectie 7.1 van dit Prospectus om in aanmerking te komen om de levering van Nieuwe Aandelen te ontvangen;
US Non-QIBs	US Cofinimmo Aandeelhouders die niet kwaliferen als US QIBs;
US QIBs	US Cofinimmo Aandeelhouders die kwaliferen als "*Qualified Institutional Buyers*" en die een bevredigende US Investor Letter hebben bezorgd aan Aedifica, waarbij Aedifica zich het recht voorbehoudt om elke US Investor Letter die haar wordt bezorgd en die zij, discretionair handelend, niet bevredigend acht, te weigeren;
US Securities Act	de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd;
US Werkdag	elke dag, op basis van de Amerikaanse oostkusttijd (*Eastern (Daylight) Time*), anders dan een zaterdag, zondag of een Amerikaanse federale feestdag;
Vendor Placement	de aanbieding en verkoop – als alternatief voor een versnelde BNP Dribbling Out indien het volume van de te verkopen (Fracties van) Nieuwe Aandelen - samen genomen met deze waarop de US Non-QIBs recht hebben - te groot zou zijn – door Aedifica via (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis van gebundelde Fracties van Nieuwe Aandelen, in onderhandse plaatsingstransacties buiten de Verenigde Staten in "*offshore transactions*" zoals gedefinieerd in, en op basis van, Regulation S onder de US Securities Act, middels een gecentraliseerd verkoopproces in de vorm van een versnelde private plaatsing aan Belgische en internationale institutionele beleggers, en meer bepaald in de Europese Economische Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland (in Zwitserland enkel aan Zwitserse QIBs), met de betekenis die

	daaraan wordt toegekend, en zoals verder in detail uiteengezet, in sectie 7.6 van dit Prospectus;
Verbonden Personen	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in artikel 1:20, 2°, van het WVV;
Verbonden Vennootschap	heeft de betekenis die daaraan wordt toegekend in artikel 1:20, 1° van het WVV;
Verenigde Staten	betekent de Verenigde Staten van Amerika;
Verordening Marktmisbruik	Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik en houdende intrekking van Richtlijn 2003/6/EG van het Europees Parlement en de Raad en Richtlijnen 2003/124, 2003/125/EG en 2004/72/EG van de Commissie, zoals gewijzigd (onder meer door (maar niet beperkt tot) de EU Listing Act);
Vrijstellingsdocument	het vrijstellingsdocument dat door Aedifica werd opgesteld met toepassing van de artikelen 1, lid 4, f) en 1, lid 5, e) van de Prospectusverordening en de Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/528 voor de aanbieding van de Nieuwe Aandelen aan Cofinimmo Aandeelhouders in de Europese Economische Ruimte en de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam;
Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en)	een vrijwillige of verplichte heropening van het Ruilbod, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, heropening ingevolge artikel 35 en/of artikelen 42 en 43 van het Overnamebesluit of zoals vereist door de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act;
VWAP	*Volume Weighted Average Price* of de volumegewogen gemiddelde prijs;
WACC	*Weighted Average Cost of Capital* of gewogen gemiddelde kost van kapitaal, met de betekenis die daaraan wordt toegekend in sectie 7.3.4.4(II)(B) van dit Prospectus;
Werkdag	elke dag waarop de Belgische en UK banken voor het publiek geopend zijn (met uitzondering van zaterdag en zondag en nationale feestdagen), zoals gedefinieerd in artikel 3, §1, 27° van de Overnamewet;

WVV	het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, *BS* 4 april 2019, zoals gewijzigd;
Zwitserse QIB	elke Cofinimmo Aandeelhouder die inwoner is van, woonachtig is in, of zich bevindt in, Zwitserland, die kwalificeert als “professionele cliënt” zoals gedefinieerd in artikel 4 van de FinSA.

3 BELANGRIJKE MEDEDELINGEN

3.1 Informatie opgenomen in het Prospectus

Cofinimmo Aandeelhouders dienen hun beslissing met betrekking tot het Ruilbod uitsluitend te baseren op de informatie in dit Prospectus. Aedifica heeft niemand gemachtigd om aan de Cofinimmo Aandeelhouders andere informatie te verstrekken dan die welke in het Prospectus is opgenomen.

De informatie opgenomen in het Prospectus is accuraat op de datum van het Prospectus. Elk belangrijk nieuw feit of elke significante fout of onnauwkeurigheid in de informatie in het Prospectus die van invloed zou kunnen zijn op de beoordeling van het Ruilbod en die zich voordoet tussen de datum van het Prospectus en de definitieve afsluiting van enige Aanvaardingsperiode van het Ruilbod, zal openbaar worden gemaakt door middel van een aanvulling op het Prospectus, in overeenstemming met artikel 17 van de Overnamewet.

Cofinimmo Aandeelhouders worden verzocht het Prospectus zorgvuldig in zijn geheel te lezen en dienen hun beslissing te baseren op hun eigen analyse van de voorwaarden van het Ruilbod, rekening houdend met de voor- en nadelen van het Ruilbod. Elke samenvatting of beschrijving in het Prospectus van wettelijke bepalingen, vennootschapshandelingen, herstructureringen of contractuele verhoudingen wordt louter ter informatie verstrekt en dient niet te worden beschouwd als juridisch of fiscaal advies met betrekking tot de interpretatie of de afdwingbaarheid van dergelijke bepalingen. In geval van twijfel over de inhoud of de betekenis van de informatie in het Prospectus, dienen de Cofinimmo Aandeelhouders hun eigen adviseurs te raadplegen.

3.2 Beperkingen op het Ruilbod (inclusief de Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement) en de verspreiding van dit Prospectus

3.2.1 Algemeen

Behoudens bepaalde uitzonderingen zijn dit Prospectus en de hierin opgenomen informatie niet bestemd voor algemene verspreiding, publicatie, distributie of openbaarmaking, hetzij direct of indirect, geheel of gedeeltelijk, in of naar de Verenigde Staten, Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zwitserland, Zuid-Afrika, het Verenigd Koninkrijk of enige andere staat of jurisdictie waar dit een schending van de wetgeving van die jurisdictie zou vormen of waarvoor aanvullende documenten moeten worden ingevuld of geregistreerd, of waarvoor maatregelen moeten worden genomen die verder gaan dan de vereisten van de Belgische wetgeving.

Dit Prospectus of een deel ervan mag niet worden gekopieerd of verspreid en de inhoud ervan mag niet openbaar worden gemaakt of worden gebruikt voor enig ander doel dan de evaluatie van het Ruilbod, tenzij dergelijke informatie reeds in een andere vorm (anders dan door middel van het Vrijstellingsdocument) voor het publiek beschikbaar is. Ontvangst door een Cofinimmo Aandeelhouder van dit Prospectus houdt in dat de Cofinimmo Aandeelhouder instemt met het voorgaande en met de volgende bepalingen.

Dit Prospectus vormt geen aanbod om effecten te verwerven, te kopen, erop in te schrijven, te verkopen of te ruilen (of een verzoek tot het doen van een aanbod om effecten te verwerven, te kopen, erop in te schrijven, te verkopen of te ruilen) in of vanuit de Verenigde Staten, Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zwitserland, Zuid-Afrika, het Verenigd Koninkrijk of enig ander rechtsgebied waar dit een schending van de wetten van een dergelijk rechtsgebied zou vormen, en een dergelijk aanbod (of verzoek) mag niet worden gedaan in een dergelijk rechtsgebied.

De hierin besproken effecten zijn niet, en zullen niet worden, geregistreerd onder de US Securities Act of de effectenwetgeving van enige staat van de Verenigde Staten, en mogen niet, direct of indirect, worden aangeboden, verkocht of geleverd in of aan de Verenigde Staten zonder registratie, behalve krachtens een toepasselijke vrijstelling van, of in een transactie die niet is onderworpen aan, de registratievereisten van de US Securities Act en in overeenstemming met enige toepasselijke staats- en andere effectenwetgeving van de Verenigde Staten. Er zal geen openbare aanbieding van effecten plaatsvinden in de Verenigde Staten en verdere details over welke US Cofinimmo Aandeelhouders in aanmerking komen om de levering van Nieuwe Aandelen te ontvangen, en de procedurele stappen die door deze personen moeten worden ondernomen om de levering van deze Nieuwe Aandelen te ontvangen, evenals de procedures voor die US Cofinimmo Aandeelhouders die niet in aanmerking komen om de levering van de Nieuwe Aandelen te ontvangen, zijn uiteengezet in sectie 3.2.2 van dit Prospectus.

In het Verenigd Koninkrijk wordt dit Prospectus uitsluitend verspreid onder en is het uitsluitend gericht aan, en elk aanbod dat vervolgens wordt gedaan, mag uitsluitend gericht zijn aan (a) personen met professionele beleggingservaring die kwalificeren als "*investment professionals*" onder sectie 19(5) van de Financial Promotion Order 2005, (b) "*high net worth companies*", "*unincorporated associations, etc.*" zijn die onder artikel 49, lid 2, a) tot d), van de Financial Promotion Order vallen, of (c) andere personen aan wie anderszins rechtmatig een uitnodiging of een aansporing tot het aangaan van een beleggingstransactie (in de zin van sectie 21 van de Financial Services Markets Act van 2000, zoals gewijzigd) mag worden gecommuniceerd of mag gecommuniceerd laten worden.

Dit Prospectus en de hierin opgenomen informatie zijn uitsluitend bestemd voor de personen die conform de beperkingen in sectie 3.2 van dit Prospectus mogen kennisnemen, en de publicatie, verspreiding, overdracht, doorgifte of verstrekking van dit Prospectus of de hierin opgenomen informatie aan enige andere persoon kan in strijd zijn met de US Securities Act of andere toepasselijke wetgeving.

Het Ruilbod zal worden gedaan op alle uitgegeven en uitstaande aandelen van Cofinimmo, die een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, en zal onderworpen zijn aan de Belgische openbaarmakings- en procedurele vereisten. Ten aanzien van de US Cofinimmo Aandeelhouders zal het Ruilbod worden gedaan in overeenstemming met de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act, en voor het overige in overeenstemming met de vereisten van de Belgische wet. Dienovereenkomstig zal het Ruilbod onderworpen zijn aan openbaarmakings- en andere procedurele vereisten, onder meer deze met betrekking tot het recht op intrekking, het voorgenomen tijdschema van het Ruilbod, de afwikkelingsprocedures en tijdstip van betaling, die verschillen van deze welke gelden onder de Amerikaanse wetgeving en praktijk inzake openbare overnamebiedingen. De financiële informatie in dit Prospectus voor het Ruilbod is opgesteld in overeenstemming met EU IFRS, en is niet opgesteld in overeenstemming met US GAAP, of afgeleid daarvan, en kan daarom verschillen van, en niet vergelijkbaar zijn met, financiële informatie van Amerikaanse bedrijven.

Noch de US Securities and Exchange Commission noch enige US state securities commission heeft het Ruilbod goedgekeurd of afgekeurd, heeft een oordeel gegeven over de verdiensten of billijkheid van het Ruilbod, of heeft bepaald of dit Prospectus of andere voorgestelde aanbiedingsdocumenten nauwkeurig of volledig zijn. Elke verklaring die het tegenstrijdige beweert, is een strafbaar feit in de Verenigde Staten.

Aedifica en Cofinimmo en hun respectievelijke filialen of makelaars (handelend als agenten voor Aedifica, Cofinimmo of hun filialen, zoals van toepassing) kunnen van tijd tot tijd, en anders dan ingevolge het Ruilbod, direct of indirect, buiten de Verenigde Staten aandelen kopen of laten kopen, aandelen in Cofinimmo of effecten die converteerbaar zijn in, omwisselbaar zijn voor of uitoefenbaar zijn op, dergelijke aandelen kopen voor of tijdens de periode waarin het Ruilbod open blijft

voor aanvaarding, voor zover toegestaan door en in overeenstemming met regel 14e-5 onder de US Exchange Act. Dergelijke aankopen kunnen plaatsvinden op de open markt tegen gangbare prijzen of in onderhandse transacties tegen onderhandelde prijzen. Voor zover vereist in België, zal alle informatie over dergelijke aankopen openbaar worden gemaakt in België op de manier die vereist wordt door de Belgische wet. Voor zover informatie over dergelijke aankopen of regelingen tot aankoop openbaar wordt gemaakt in België, zal dergelijke informatie worden bekendgemaakt door middel van een persbericht of op een andere wijze die redelijkerwijs is berekend om personen in de Verenigde Staten van dergelijke informatie op de hoogte te stellen. Daarnaast kunnen gelieerde ondernemingen van de financieel adviseurs van Aedifica deelnemen aan normale handelsactiviteiten in effecten van Cofinimmo, waaronder aankopen of afspraken om dergelijke effecten te kopen.

De Nieuwe Aandelen zijn niet en zullen niet worden genoteerd op een Amerikaanse effectenbeurs of op een inter-dealer noteringssysteem in de Verenigde Staten. Aedifica is niet van plan enige actie te ondernemen om een markt voor de Nieuwe Aandelen in de Verenigde Staten te faciliteren.

Het Ruilbod, indien voltooid, kan gevolgen hebben onder de Amerikaanse federale inkomstenbelasting en toepasselijke Amerikaanse staats- en lokale, evenals niet-nationale, belastingwetten voor Cofinimmo Aandeelhouders. Elke aandeelhouder van Cofinimmo wordt nadrukkelijk verzocht zijn of haar onafhankelijke professionele adviseur te raadplegen met betrekking tot de fiscale gevolgen van het Ruilbod.

Het is voor US Cofinimmo Aandeelhouders wellicht niet mogelijk om binnen de Verenigde Staten een juridische procedure te starten tegen Aedifica, Cofinimmo, of hun respectieve aangestelden of bestuurders, van wie sommigen of allen buiten de Verenigde Staten gevestigd kunnen zijn, of om tegen een van hen vonnissen van rechtbanken in de Verenigde Staten ten uitvoer te leggen die zijn gebaseerd op de civielrechtelijke aansprakelijkheidsbepalingen van de federale effectenwetgeving van de Verenigde Staten of andere Amerikaanse wetgeving. Het is potentieel niet mogelijk om een rechtszaak tegen Aedifica, Cofinimmo, of hun respectieve aangestelden of bestuurders (indien van toepassing) aan te spannen in een rechtbank buiten de Verenigde Staten wegens schendingen van de Amerikaanse wetgeving, waaronder de Amerikaanse effectenwetgeving. Verder kan het moeilijk zijn om een niet-Amerikaanse onderneming en haar gelieerde ondernemingen te dwingen zich te onderwerpen aan een vonnis van een Amerikaanse rechtbank. Bovendien kan het moeilijk zijn om in België oorspronkelijke vorderingen of vorderingen tot tenuitvoerlegging van vonnissen van Amerikaanse rechtbanken ten uitvoer te leggen op basis van de bepalingen inzake burgerlijke aansprakelijkheid van de Amerikaanse federale effectenwetgeving.

3.2.2 Participatie in het Ruilbod als Cofinimmo Aandeelhouder

3.2.2.1 <u>Cofinimmo Aandeelhouders in België</u>

Cofinimmo Aandeelhouders die inwoner zijn van, en zich bevinden in, België, kunnen vrij participeren in het Ruilbod en hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod aan Aedifica aanbieden in ruil voor Nieuwe Aandelen, waarbij, desgevallend, voor wat betreft de Fracties van Nieuwe Aandelen waarop zij recht hebben en die in een Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement werden verkocht, het *pro rata* gedeelte van de Opbrengst in geld (euro) aan hen zal worden uitbetaald (zie in dit verband sectie 7.3.3 van dit Prospectus).

3.2.2.2 Cofinimmo Aandeelhouders in Lidstaten van de Europese Economische Ruimte (met uitzondering van België)

Cofinimmo Aandeelhouders die inwoner zijn van, of zich bevinden in, een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte (met uitzondering van België) kunnen, voor zover de lokale (overname) wetgeving van de Lidstaat van de Europese Economische Ruimte dat toestaat, vrij participeren in het Ruilbod en hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod aan Aedifica aanbieden in ruil voor Nieuwe Aandelen, waarbij, desgevallend, voor wat betreft de Fracties van Nieuwe Aandelen waarop zij recht hebben en die in een Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement werden verkocht, het *pro rata* gedeelte van de Opbrengst in geld (euro) aan hen zal worden uitbetaald (zie in dit verband sectie 7.3.3 van dit Prospectus)).

3.2.2.3 Cofinimmo Aandeelhouders in het Verenigd Koninkrijk

Cofinimmo Aandeelhouders die inwoner zijn van, en zich bevinden in, het Verenigd Koninkrijk, kunnen, met inachtneming van en in overeenstemming met de toepasselijke lokale effectenwetgeving, met inbegrip van de Public Offers and Admissions to Trading Regulations 2024 (SI 2024/105) ("**POATRs**"), de Financial Services and Markets Act 2000 (zoals gewijzigd, "**FSMA 2000**"), en de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (zoals gewijzigd, de "**Financial Promotion Order**"), vrij participeren in het Ruilbod op basis van dit Prospectus en hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod aan Aedifica aanbieden in ruil voor Nieuwe Aandelen, waarbij, desgevallend, voor wat betreft de Fracties van Nieuwe Aandelen waarop zij recht hebben en die in een Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement werden verkocht, het *pro rata* gedeelte van de Opbrengst in geld (euro) aan hen zal worden uitbetaald (zie in dit verband sectie 7.3.3 van dit Prospectus).

3.2.2.4 Cofinimmo Aandeelhouders in Zwitserland

Cofinimmo Aandeelhouders die inwoner zijn van, woonachtig zijn in, of zich bevinden in, Zwitserland, en die kwalificeren als "professionele cliënten" zoals gedefinieerd in artikel 4 van de FinSA en aldus kwalificeren als Zwitserse QIBs, kunnen deelnemen in het Ruilbod, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 FinSA en hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod aan Aedifica aanbieden in ruil voor (gehele) Nieuwe Aandelen (desgevallend aangevuld met het pro rata gedeelte van de Opbrengst in geld (euro) waarop zij, ingevolge hun Fracties van Nieuwe Aandelen die in een Dribbling Out c.q. Vendor Placement werden verkocht, recht hebben (zie in dit verband sectie 7.3.3 van dit Prospectus)).

Cofinimmo Aandeelhouders die inwoner zijn van of woonachtig zijn in, of zich bevinden in, Zwitserland, maar die niet kwalificeren als "professionele cliënten" zoals gedefinieerd in artikel 4 van de FinSA, kunnen niet deelnemen aan het Ruilbod en kunnen hun Cofinimmo Aandelen niet aanbieden in ruil voor Nieuwe Aandelen in het kader van het Ruilbod.

3.2.2.5 US Cofinimmo Aandeelhouders die kwalificeren als US QIBs

In de Verenigde Staten zullen alleen US Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben aangeboden in het Ruilbod en die in aanmerking komen als US QIBs, recht hebben op de levering van (gehele) Nieuwe Aandelen als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Ruilbod (zoals desgevallend aangevuld met het *pro rata* deel van de Opbrengst in contanten (euro's) met betrekking tot eventuele Fracties van Nieuwe Aandelen waarop zij anders recht zouden hebben gehad en die worden verkocht in een Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement (zie in dit verband sectie 7.3.3 van dit Prospectus). De Nieuwe Aandelen waarop zulke US QIB recht heeft zullen

beschikbaar worden gesteld op grond van een vrijstelling van, of in een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de US Securities Act. Er zal geen openbare aanbieding van effecten plaatsvinden in de Verenigde Staten.

3.2.2.6 US Cofinimmo Aandeelhouders die kwalificeren als US Non-QIBs

De Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen die verschuldigd zijn aan enige US Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben aangeboden in het Ruilbod maar die kwalificeren als US Non-QIBs, zullen op de Betaaldatum worden uitgegeven. Omwille van restricties onder US tender offer rules en met het oog op de toepassing van de bestaande vrijstellingen ten aanzien van registratieverplichtingen bij de US Securities and Exchange Commission, hebben US Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben aangeboden in het Ruilbod maar die kwalificeren als US Non-QIBs echter geen recht om de levering van de Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen te ontvangen als vergoeding onder de voorwaarden van het Ruilbod. Zij zullen in plaats daarvan het *pro rata* deel van de BNP Opbrengst in contanten (euro's) ontvangen ingevolge de verkoop van de Nieuwe Aandelen waarop zij anders recht zouden hebben gehad in de BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement zoals nader beschreven in sectie 7.6 van dit Prospectus.

3.2.2.7 Cofinimmo Aandeelhouders in andere rechtsgebieden

Cofinimmo Aandeelhouders die inwoner zijn van, en zich bevinden in, een rechtsgebied andere dan (i) de bovenstaande, (ii) Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zuid-Afrika, of (iii) enige staat of jurisdictie waar participatie in het Ruilbod een schending van de wetgeving van die jurisdictie zou vormen, kunnen, met inachtneming van en in overeenstemming met de toepasselijke lokale effectenwetgeving, vrij participeren in het Ruilbod en hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod aan Aedifica aanbieden in ruil voor Nieuwe Aandelen, waarbij, desgevallend, voor wat betreft de Fracties van Nieuwe Aandelen waarop zij recht hebben en die in een Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement werden verkocht, het pro rata gedeelte van de Opbrengst in geld (euro) aan hen zal worden uitbetaald (zie in dit verband sectie 7.3.3 van dit Prospectus).

Cofinimmo Aandeelhouders die twijfels hebben over de toepasselijke effectenwetgeving in hun rechtsgebied, dienen onmiddellijk hun bewaarder, makelaar, juridisch adviseur, accountant, bankier, andere financiële tussenpersoon of andere professionele adviseurs te raadplegen.

3.2.3 Participatie in de Dribbling Out cq. Vendor Placement als koper van Nieuwe Aandelen

In het kader van de BNP Dribbling Out zal BNP Paribas Fortis de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen, en met name (x) Fracties van Nieuwe Aandelen waarop een Cofinimmo Aandeelhouder recht heeft in ruil voor Cofinimmo Aandelen die hij via BNP Paribas Fortis (als financiële tussenpersoon) inbrengt, en/of (y) de resterende Fracties van Nieuwe Aandelen die niet geleverd kunnen worden door BNP Paribas Fortis aan de Financiële Tussenpersonen met het oog op een FT Dribbling Out omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen en/of (z) Fracties van Nieuwe Aandelen of Nieuwe Aandelen waarop US Non-QIBs recht hebben maar die hen niet kunnen cq. mogen geleverd worden, te koop aanbieden middels een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tijdens beursdagen.

Alternatief, indien het volume van de Nieuwe Aandelen te groot zou zijn voor een versnelde BNP Dribbling Out, zullen één of meer Vendor Placements georganiseerd worden, waarbij BNP Paribas Fortis de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen te koop zal aanbieden middels een verkoop via onderhandse plaatsingstransacties buiten de Verenigde Staten in "*offshore transactions*" zoals

gedefinieerd in, en op basis van, Regulation S onder de US Securities Act middels een gecentraliseerd verkoopproces in de vorm van een versnelde private plaatsing, aan Belgische en internationale institutionele beleggers, en meer bepaald in de Europese Economische Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland (in Zwitserland enkel aan Zwitserse QIBs), in overeenstemming met de aldaar geldende regels en voorschriften.

Indien een Cofinimmo Aandeelhouder (andere dan een US Non-QIB) zijn Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod inbrengt via een Financiële Tussenpersoon (andere dan BNP Paribas Fortis), en zodanig recht heeft op Fracties van Nieuwe Aandelen, zullen dergelijke Fracties van Nieuwe Aandelen worden verkocht middels een FT Dribbling Out door deze Financiële Tussenpersoon in overeenstemming met de gebruikelijke regeling die de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouder heeft met dergelijke Financiële Tussenpersoon.

3.2.3.1 "Gekwalificeerde beleggers" in Lidstaten van de Europese Economische Ruimte

De Vendor Placement zal in Lidstaten van de Europese Economische Ruimte enkel plaatsvinden aan, en openstaan voor, gekwalificeerde beleggers" zoals gedefinieerd in artikel 2(c) van de Prospectus Verordening, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.4, a) van de Prospectusverordening.

3.2.3.2 "Professionele cliënten" in Zwitserland

De Vendor Placement zal in Zwitserland enkel plaatsvinden aan, en openstaan voor, investeerders die kwalificeren als "professionele cliënten" zoals gedefinieerd in artikel 4 van de FinSA, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 FinSA.

3.2.3.3 "Qualified investors" in het Verenigd Koninkrijk

De Vendor Placement zal in het Verenigd Koninkrijk enkel plaatsvinden aan, en openstaan voor, "*qualified investors*" in de zin van paragraaf 15 van Bijlage 1 bij de POATRs , die kwalificeren als (a) "*investment professionals*" onder sectie 19(5) van de Financial Promotion Order, (b) "*high net worth companies*","unincorporated associations, etc." die onder artikel 49, lid 2, a) tot d), van de Financial Promotion Order vallen; of (c) andere personen aan wie een aanbod van Nieuwe Aandelen anderszins rechtmatig mag worden meegedeeld en die rechtmatig mogen deelnemen aan de Dribbling Out cq Vendor Placement.

3.2.3.4 Bepaalde gekwalificeerde beleggers in andere rechtsgebieden

In andere geselecteerde rechtsgebieden buiten de Verenigde Staten, de bovenvermelde jurisdicties en Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zuid-Afrika of enige andere staat of jurisdictie waar dit een schending van de wetgeving van die jurisdictie zou vormen, kunnen, met inachtneming van en in overeenstemming met de toepasselijke lokale effectenwetgeving, bepaalde gekwalificeerde beleggers deelnemen aan de Vendor Placement.

Beleggers die twijfels hebben over de toepasselijke effectenwetgeving in hun rechtsgebied, dienen onmiddellijk hun bewaarder, makelaar, juridisch adviseur, accountant, bankier, andere financiële tussenpersoon of andere professionele adviseurs te raadplegen.

3.3 Toekomstgerichte verklaringen

Het Prospectus bevat toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en ramingen, onder andere met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van Aedifica en Cofinimmo (inclusief hun respectieve Dochtervennootschappen), de markten waarop zij actief zijn, en met betrekking tot de

impact van het Ruilbod op Aedifica en Cofinimmo en de verwachte timing en voltooiing van het Ruilbod. Sommige van deze verklaringen, vooruitzichten en ramingen worden gekenmerkt door het gebruik van woorden als (maar niet beperkt tot) “gelooft”, “denkt”, “verwacht”, “anticipeert”, “streeft”, “zou”, “is van plan”, “overweegt”, “berekent”, “kan”, “zal”, “blijft”, “wenst”, “begrijpt”, “vertrouwt”, “tracht”, “raamt”, evenals soortgelijke uitdrukkingen, de toekomstige tijd en de voorwaardelijke wijs.

Dergelijke verklaringen, vooruitzichten en ramingen zijn gebaseerd op verschillende veronderstellingen en beoordelingen van bekende en onbekende risico’s, onzekerheden en andere factoren die redelijk en aanvaardbaar lijken op het ogenblik van hun beoordeling, maar betrekking hebben op gebeurtenissen en omstandigheden die zich al dan niet in de toekomst kunnen voordoen. Dergelijke verklaringen, vooruitzichten en ramingen zijn aldus gebaseerd op bepaalde verwachtingen, die onjuist of inaccuraat kunnen blijken te zijn, en zijn geen garantie voor toekomstige prestaties. Daadwerkelijke gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhankelijk zijn van factoren waarover Aedifica of Cofinimmo geen controle hebben.

Bijgevolg is het mogelijk dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van Aedifica en Cofinimmo of de resultaten van de sector wezenlijk verschillen van de toekomstgerichte resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die door dergelijke verklaringen, vooruitzichten of ramingen worden beschreven of geïmpliceerd.

Gezien deze onzekerheden dienen Cofinimmo Aandeelhouders zich niet te baseren op deze toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en ramingen.

De verklaringen, vooruitzichten en ramingen gelden enkel op de datum van dit Prospectus en Aedifica wijst uitdrukkelijk elke verplichting of verbintenis af om dergelijke verklaringen, vooruitzichten en ramingen bij te werken om eventuele wijzigingen in zijn verwachtingen dienaangaande of eventuele wijzigingen in gebeurtenissen, voorwaarden of omstandigheden, of eventuele nieuwe informatie, waarop dergelijke verklaringen, vooruitzichten of ramingen zijn gebaseerd, weer te geven, behalve wanneer een dergelijke aanpassing vereist wordt door toepasselijk wetgeving, met inbegrip van artikel 17 van de Overnamewet, of door enige bevoegde regelgevende instantie.

3.4 Afronding van financiële en statistische gegevens

Bepaalde financiële en statistische informatie in het Prospectus hebben het voorwerp uitgemaakt van afrondingen. Hierdoor kan de optelsom van bepaalde gegevens afwijken van het uitgedrukte totaal.

4 ALGEMENE INFORMATIE EN INFORMATIE AANGAANDE DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN VOOR HET PROSPECTUS EN ACCOUNTANTSCONTROLE

4.1 Goedkeuring van het Prospectus

4.1.1 Algemeen

Dit Prospectus werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van de Overnamewet en het Overnamebesluit.

Op 1 mei 2025 werd door Aedifica haar intentie om het Ruilbod uit te brengen, overeenkomstig artikel 8, §1 Overnamebesluit, aangekondigd.

Naar aanleiding van gesprekken tussen de raden van bestuur van Aedifica enerzijds en die van Cofinimmo anderzijds ingevolge het persbericht van Aedifica op 1 mei 2025 inzake het voornemen om het Ruilbod te lanceren aan een ruilverhouding van 1,16[60], en Aedifica's initiële oproeping van haar buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 13 mei 2025 ter goedkeuring van het Ruilbod aan de ruilverhouding van 1,16, is Cofinimmo's raad van bestuur akkoord gegaan om het Ruilbod te steunen mits een ruilverhouding van 1,185 wordt toegepast.

De raad van bestuur van Aedifica erkent dat deze steun de slaagkansen van het Ruilbod aanzienlijk vergroot, de integratie van Cofinimmo in Aedifica na het Ruilbod aanzienlijk zal vergemakkelijken en het duurzame waarde creëert voor alle stakeholders. Daarom heeft de raad van bestuur van Aedifica besloten de ruilverhouding aan te passen naar 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel. Deze aangepaste verhouding weerspiegelt volgens Aedifica een billijke waardeverdeling voor de aandeelhouders van beide ondernemingen.

Op 2 juni 2025 werd tussen beide partijen een transactieovereenkomst (de "**Transactieovereenkomst**") gesloten, waarin de raad van bestuur van Cofinimmo heeft bevestigd dat zij het Ruilbod unaniem steunt en aanbeveelt. De voornaamste bepalingen van de Transactieovereenkomst worden verder uiteengezet in sectie 7.2.7 van dit Prospectus.

Middels een gezamenlijk persbericht van 3 juni 2025 heeft (i) Aedifica de oorspronkelijke ruilverhouding van 1,16 in het kader van het Ruilbod aangepast naar de Ruilverhouding van 1,185, alsook de initiële oproeping van haar buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die op 12 juni 2025 stond gepland geannuleerd en vervolgens een nieuwe buitengewone algemene vergadering op 11 juli 2025 bijeengeroepen waaraan het Ruilbod met een Ruilverhouding van 1,185, ter goedkeuring werd voorgelegd en (ii) de raad van bestuur van Cofinimmo haar steun voor het Ruilbod uitgesproken.[61]

Op 11 juli 2025, dit is onmiddellijk na de goedkeuring van de kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het Ruilbod door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica op basis van de Ruilverhouding van 1,185, heeft Aedifica, overeenkomstig artikel 5 Overnamebesluit, de FSMA formeel in kennis gesteld van haar voornemen het Ruilbod uit te brengen (tegelijkertijd werd de Nederlandstalige versie van het ontwerp Prospectus formeel bij de FSMA ingediend). Hierop heeft de FSMA op 11 juli 2025, overeenkomstig artikel 7 Overnamebesluit, Aedifica's formele kennisgeving openbaar gemaakt.

---

[60] https://aedifica.eu/nl/ruilbod/.
[61] https://aedifica.eu/nl/ruilbod/.

Aedifica en Cofinimmo zullen overeenkomstig principe 8.7 van de Belgische Corporate Governance Code 2020 een "*relationship agreement*" (de "**Relationship Agreement**") sluiten voorafgaand aan de voltooiing van het Ruilbod, met dien verstande dat deze Relationship Agreement pas in werking treedt zodra Aedifica de controle over Cofinimmo heeft verworven, teneinde bepaalde governance-beschermingsmaatregelen te implementeren voor de periode tot de voltooiing van de juridische integratie (in functie van de uiteindelijke alternatieve structuur zoals uiteengezet in sectie 7.2.4.1 van dit Prospectus). De voornaamste bepalingen van de Relationship Agreement worden verder uiteengezet in sectie 7.2.7 van dit Prospectus.

De Nederlandstalige versie van het Prospectus is op 27 januari 2026 goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig artikel 19, §3 van de Overnamewet. Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van het Ruilbod, noch van de situatie van Aedifica of die van Cofinimmo.

4.1.2 Goedkeuring van het Prospectus voor de Europese Economische Ruimte – geen goedkeuring voor andere rechtsgebieden

Met uitzondering van de FSMA, heeft geen enkele andere autoriteit in enig ander rechtsgebied het Prospectus, het voorgestelde Ruilbod of enig mogelijk Uitkoopbod goedgekeurd. Het Ruilbod wordt enkel gericht aan Cofinimmo Aandeelhouders die inwoner zijn van, en zich bevinden in, België of een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte en, onder voorbehoud van bepaalde restricties, het Verenigd Koninkrijk. Er zijn geen stappen ondernomen en er zullen geen worden ondernomen om toestemming te verkrijgen om het Prospectus buiten België of een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte te verspreiden. De verspreiding van het Prospectus is onderworpen aan de beperkingen uiteengezet in sectie 3.2.1 van dit Prospectus.

Met betrekking tot Cofinimmo Aandeelhouders buiten de lidstaten van de Europese Economische Ruimte, in het bijzonder US Cofinimmo Aandeelhouders, kan de toepasselijke effectenwetgeving van invloed zijn op het aanbod, de verkoop en de levering van de Nieuwe Aandelen ingevolge het Ruilbod, zoals uiteengezet in secties 3.2.2 en 3.2.3 van dit Prospectus. Er zal geen openbare aanbieding van effecten plaatsvinden in de Verenigde Staten en nadere informatie over welke US Cofinimmo Aandeelhouders in aanmerking komen om de levering van de Nieuwe Aandelen te ontvangen, en de procedurele stappen die door deze personen moeten worden ondernomen om de levering van deze Nieuwe Aandelen te ontvangen, alsmede de procedures voor US Cofinimmo Aandeelhouders die niet in aanmerking komen om de levering van de Nieuwe Aandelen te ontvangen, zijn uiteengezet in secties 3.2.2.5 en 3.2.2.6 van dit Prospectus.

4.1.3 Verenigd Koninkrijk – Geen aparte goedkeuring (vrijstelling)

In het Verenigd Koninkrijk wordt het Ruilbod gedaan en wordt het Prospectus verspreid op basis van het feit dat elke aanbieding van Nieuwe Aandelen aan Cofinimmo-Aandeelhouders in het kader van het Ruilbod zal worden gedaan in overeenstemming met en krachtens de relevante uitzonderingen onder de POATRs. Geen aanvraag zal worden ingediend voor de toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen op een gereglementeerde markt in het Verenigd Koninkrijk. Dit gezegd zijnde, kunnen de Nieuwe Aandelen worden aangeboden (a) aan elke *qualified investor*" zoals gedefinieerd in paragraaf 15 van Bijlage 1 bij de POATRs en; (b) aan minder dan 150 personen (andere dan "*qualified investors*" zoals gedefinieerd in paragraaf 15 van Bijlage 1 bij de POATRs); of (c) in alle andere omstandigheden die vallen onder Deel 1 van Bijlage 1 bij de POATRs.

4.1.4 Verenigde Staten – Geen aparte goedkeuring (vrijstelling)

Het Ruilbod zal worden gedaan voor alle uitgegeven en uitstaande aandelen van Cofinimmo, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, en zal onderworpen zijn aan de Belgische openbaarmakings- en procedurevereisten. Ten aanzien van US Cofinimmo Aandeelhouders zal het Ruilbod worden gedaan in overeenstemming met de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act, en voor het overige in overeenstemming met de vereisten van Belgische wetgeving. Bijgevolg zal het Ruilbod onderworpen zijn aan openbaarmakings- en andere procedurele vereisten, onder meer deze met betrekking tot het recht op intrekking, het voorgenomen tijdschema, de afwikkelingsprocedures en tijdstip van betaling, die verschillen van deze welke gelden onder de Amerikaanse wetgeving en praktijk inzake openbare overnamebiedingen.

De financiële informatie in dit document of in andere documenten met betrekking tot het Ruilbod is opgesteld in overeenstemming met EU-IFRS en is niet opgesteld in overeenstemming met US GAAP of daarvan afgeleid, en kan daarom verschillen van en niet vergelijkbaar zijn met de financiële informatie van Amerikaanse ondernemingen.

Noch de US Securities and Exchange Commission noch enige US state securities commission heeft het Prospectus goedgekeurd of afgekeurd, heeft een oordeel gegeven over de verdiensten of billijkheid van het Ruilbod, of heeft bepaald of dit Prospectus of andere voorgestelde aanbiedingsdocumenten nauwkeurig of volledig zijn.

Nadere details over welke US Cofinimmo Aandeelhouders in aanmerking komen om de levering van de Nieuwe Aandelen te ontvangen, en de procedurele stappen die door deze personen moeten worden genomen om de levering van deze Nieuwe Aandelen te ontvangen, alsmede de procedures voor US Cofinimmo Aandeelhouders die niet in aanmerking komen om de levering van de Nieuwe Aandelen te ontvangen, zijn uiteengezet in secties 3.2.2.5 en 3.2.2.6 van dit Prospectus.

4.1.5 Zwitserland – Geen aparte goedkeuring (vrijstelling)

Noch dit Prospectus, noch enig ander aanbiedings- of marketingmateriaal met betrekking tot het Ruilbod of de hierin vermelde effecten vormt een prospectus in de zin van de FinSA, en noch dit Prospectus noch enig ander aanbiedings- of marketingmateriaal met betrekking tot het Ruilbod of de hierin vermelde effecten mag publiekelijk worden verspreid of anderszins publiekelijk beschikbaar worden gesteld in Zwitserland.

Noch dit Prospectus noch enig ander aanbod- of marketingmateriaal met betrekking tot het Ruilbod of de effecten is of zal worden ingediend bij of goedgekeurd door enige Zwitserse regelgevende instantie. In het bijzonder zal dit Prospectus niet worden beoordeeld of goedgekeurd door een Zwitserse toezichthoudende instantie (*Prüfstelle*) krachtens artikel 51 van de FinSA en voldoet het niet aan de openbaarmakingsvereisten die van toepassing zijn op een prospectus in de zin van artikel 35 van de FinSA.

Enkel met betrekking tot Cofinimmo Aandeelhouders die inwoner zijn van, woonachtig zijn in, of zich bevinden in, Zwitserland, en die kwalificeren als “professionele cliënten” zoals gedefinieerd in artikel 4 van de FinSA en aldus kwalificeren als Zwitserse QIBs, is de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 FinSA van toepassing. Bijgevolg kunnen enkel Zwitserse QIBs hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod aan Aedifica aanbieden in ruil voor Nieuwe Aandelen.

4.2 Vrijstellingsdocument

In beginsel dient voor de aanbieding van de Nieuwe Aandelen aan Cofinimmo Aandeelhouders in België of enige andere lidstaten van de Europese Economische Ruimte en de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, met toepassing van de Prospectusverordening een prospectus te worden gepubliceerd.

Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van de artikelen 1, lid 4, f) en 1, lid 5, e) van de Prospectusverordening voor effecten aangeboden bij een overname middels een openbaar aanbod tot ruil, mits een document ter beschikking wordt gesteld aan het publiek dat informatie bevat ter beschrijving van de transactie en het effect ervan op de uitgevende instelling (een zogenaamd vrijstellingsdocument). Het Vrijstellingsdocument dat werd opgesteld door Aedifica met betrekking tot de aanbieding van de Nieuwe Aandelen aan Cofinimmo Aandeelhouders in België of enige andere lidstaten van de Europese Economische Ruimte en de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, werd opgesteld overeenkomstig de Gedelegeerde Verordening (EU) 2021/528 en is beschikbaar op de volgende websites:

- Aedifica: https://aedifica.eu/nl/ruilbod/
- Cofinimmo: https://www.cofinimmo.com/transactie-cofinimmo-aedifica/
- BNP Paribas Fortis: https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans), en https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (in het Engels) ;
- ABN AMRO Bank: via e-mail op coprorate.broking@nl.abnamro

en is telefonisch op te vragen via:
- BNP Paribas Fortis: +32 2 433 41 13 (in het Engels, Nederlands en Frans).
- ABN AMRO Bank: + 31 20 628 60 70

en wordt in dit Prospectus opgenomen door middel van verwijzing.

4.3 Verantwoordelijkheid voor het Prospectus

Aedifica, vertegenwoordigd door haar bestuursorgaan[62], is verantwoordelijk (en neemt de verantwoordelijkheid op zich) voor de inhoud van dit Prospectus in overeenstemming met artikel 21 van de Overnamewet, met uitzondering van (i) de Memorie van Antwoord (die als Bijlage 2 bij dit Prospectus is gevoegd) en (ii) de (financiële) informatie met betrekking tot Cofinimmo, die werd overgenomen uit door Cofinimmo publiek ter beschikking gestelde informatie, en met name Cofinimmo's 2024 JFV, Cofinimmo's Q1 2025 TFV, Cofinimmo's H1 2025 HJFV en Cofinimmo's Q3 2025 TFV die in dit Prospectus zijn opgenomen door middel van verwijzing (zie sectie 4.10 van dit Prospectus).

Onder voorbehoud van het voorgaande bevestigt Aedifica dat, voor zover haar bekend, de inhoud van het Prospectus juist, niet misleidend en in overeenstemming met de werkelijkheid is, en dat geen informatie is weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Enige van derden afkomstige informatie (d.i. inclusief Cofinimmo's 2024 JFV, Cofinimmo's Q1 2025 TFV, Cofinimmo's H1 2025 HJFV, Cofinimmo's Q3 2025 TFV en enige andere (financiële) informatie met betrekking tot Cofinimmo, die werden overgenomen uit door Cofinimmo publiek ter beschikking gestelde informatie) is als zodanig aangeduid in dit Prospectus, die informatie is correct weergegeven en, voor zover Aedifica weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist

[62] Voor een overzicht van de bestuurders van Aedifica wordt verwezen naar sectie 5.10 van dit Prospectus.

of misleidend zou worden.

Geen enkele persoon is gemachtigd om enige informatie te verstrekken of enige verklaringen af te leggen in verband met het Ruilbod andere dan die welke zijn opgenomen in het Prospectus en/of het Vrijstellingsdocument, en geen enkele persoon mag vertrouwen op het feit dat dergelijke informatie of verklaringen zijn toegestaan door Aedifica.

4.4 Accountantscontrole en Financiële Verslaggeving

Aedifica's commissaris is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV/SRL, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Kouterveldstraat 7B bus 001 te 1831 Diegem, met ondernemingsnummer 0446.334.711 (RPR Brussel, Nederlandse afdeling), geregistreerd bij het Belgisch Instituut van Bedrijfsrevisoren onder nummer B00160, vertegenwoordigd door Christophe Boschmans, bedrijfsrevisor, benoemd als commissaris van Aedifica op de algemene vergadering van 14 mei 2024 tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2027 (met betrekking tot boekjaren 2024, 2025 en 2026) ("**Aedifica's Commissaris**").

Cofinimmo's commissaris is KPMG Bedrijfsrevisoren BV/SRL, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, met ondernemingsnummer 0419.122.548 (RPR Brussel), geregistreerd bij het Belgisch Instituut van Bedrijfsrevisoren onder nummer A02531, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Kupper, bedrijfsrevisor, benoemd als commissaris van Cofinimmo op de algemene vergadering van 10 mei 2023 tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2026 (met betrekking tot boekjaren 2023, 2024 en 2025) ("**Cofinimmo's Commissaris**").

De volgende financiële informatie is door middel van verwijzing opgenomen in dit Prospectus (hierna samen de "**Financiële Verslaggeving**"):

(i) Aedifica

a. Aedifica's gecontroleerde statutaire en geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar 2024 (eindigend op 31 december 2024), inclusief de controleverslagen van Aedifica's Commissaris, zoals door Aedifica gepubliceerd op 27 maart 2025 en beschikbaar op haar website https://aedifica.eu/ ("**Aedifica's 2024 JFV**"). Zowel de statutaire als geconsolideerde jaarrekeningen werden opgesteld overeenkomstig de (EU)IFRS normen, en werden geauditeerd door Aedifica's Commissaris in overeenstemming met de wettelijke vereisten (opgesteld in overeenstemming met de internationale financiële verslaggevingsnormen zoals goedgekeurd door de Europese Unie) en de auditnormen die van toepassing zijn in België, zoals uitgegeven door het "Instituut der Bedrijfsrevisoren".

b. Aedifica's niet gecontroleerd tussentijds financieel verslag (op geconsolideerde basis) met betrekking tot het eerste kwartaal van het huidige boekjaar 2025 (1 januari 2025 tot en met 31 maart 2025), zoals door Aedifica gepubliceerd op 29 april 2025 en beschikbaar op haar website https://aedifica.eu/ ("**Aedifica's Q1 2025 TFV**"). Dit tussentijds verslag werd opgesteld overeenkomstig de (EU)IFRS normen maar werd niet gecontroleerd of nagekeken door Aedifica's Commissaris en bevat bijgevolg niet alle informatie en toelichtingen die vereist zijn in een jaarrekening en moet daarom samen gelezen worden met Aedifica's geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar 2024 (eindigend op 31 december 2024).

c. Aedifica's halfjaarlijks financieel verslag (op geconsolideerde basis) (met beperkt

nazicht van Aedifica's Commissaris) met betrekking tot de eerste jaarhelft van het huidige boekjaar 2025 (1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025), zoals door Aedifica gepubliceerd op 30 juli 2025 en beschikbaar op haar website https://aedifica.eu/ ("**Aedifica's H1 2025 HJFV**"). Dit halfjaarlijks verslag werd opgesteld overeenkomstig de (EU)IFRS normen en werd onderworpen aan een beperkt nazicht door Aedifica's Commissaris en bevat bijgevolg niet alle informatie en toelichtingen die vereist zijn in een jaarrekening en moet daarom samen gelezen worden met Aedifica's geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar 2024 (eindigend op 31 december 2024).

d. Aedifica's niet gecontroleerd tussentijds financieel verslag (op geconsolideerde basis) met betrekking tot het derde kwartaal van het huidige boekjaar 2025 (1 juli 2025 tot en met 30 september 2025), zoals door Aedifica gepubliceerd op 28 oktober 2025 en beschikbaar op haar website https://aedifica.eu/ ("**Aedifica's Q3 2025 TFV**"). Dit tussentijds verslag werd opgesteld overeenkomstig de (EU)IFRS normen maar werd niet gecontroleerd of nagekeken door Aedifica's Commissaris en bevat bijgevolg niet alle informatie en toelichtingen die vereist zijn in een jaarrekening en moet daarom samen gelezen worden met Aedifica's geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar 2024 (eindigend op 31 december 2024).

(ii) Cofinimmo

a. Cofinimmo's gecontroleerde statutaire en geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar 2024 (eindigend op 31 december 2024), inclusief de controleverslagen van Cofinimmo's Commissaris, zoals door Cofinimmo gepubliceerd op 11 april 2025 en beschikbaar op haar website https://www.cofinimmo.com/startpagina/ ("**Cofinimmo's 2024 JFV**"). Zowel de statutaire als geconsolideerde jaarrekeningen werden opgesteld overeenkomstig de (EU)IFRS normen, en werden geauditeerd door Cofinimmo's Commissaris in overeenstemming met de wettelijke vereisten (opgesteld in overeenstemming met de internationale financiële verslaggevingsnormen zoals goedgekeurd door de Europese Unie) en de auditnormen die van toepassing zijn in België, zoals uitgegeven door het "*Instituut der Bedrijfsrevisoren*".

b. Cofinimmo's niet gecontroleerd tussentijds financieel verslag (op geconsolideerde basis) met betrekking tot het eerste kwartaal van het huidige boekjaar 2025, zoals door Cofinimmo gepubliceerd op 25 april 2025 en beschikbaar op haar website https://www.cofinimmo.com/startpagina/ ("**Cofinimmo's Q1 2025 TFV**"). Dit tussentijds verslag werd opgesteld overeenkomstig de (EU)IFRS normen maar werd niet gecontroleerd of nagekeken door Cofinimmo's Commissaris en bevat bijgevolg niet alle informatie en toelichtingen die vereist zijn in een jaarrekening en moet daarom samen gelezen worden met Cofinimmo's geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar 2024 (eindigend op 31 december 2024).

c. Cofinimmo's halfjaarlijks financieel verslag (op geconsolideerde basis) (met beperkt nazicht van Cofinimmo's Commissaris) met betrekking tot de eerste jaarhelft van het huidige boekjaar 2025 (1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025), zoals door Cofinimmo gepubliceerd op 25 juli 2025 en beschikbaar op haar website https://www.cofinimmo.com/startpagina/ ("**Cofinimmo's H1 2025 HJFV**"). Dit halfjaarlijks verslag werd opgesteld overeenkomstig de (EU)IFRS normen en werd onderworpen aan een beperkt nazicht door Cofinimmo's Commissaris en bevat bijgevolg niet alle informatie en toelichtingen die vereist zijn in een jaarrekening en moet

daarom samen gelezen worden met Cofinimmo's geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar 2024 (eindigend op 31 december 2024).

d. Cofinimmo's niet gecontroleerd tussentijds financieel verslag (op geconsolideerde basis) met betrekking tot het derde kwartaal van het huidige boekjaar 2025, zoals door Cofinimmo gepubliceerd op 24 oktober 2025 en beschikbaar op haar website https://www.cofinimmo.com/startpagina/ ("**Cofinimmo's Q3 2025 TFV**"). Dit tussentijds verslag werd opgesteld overeenkomstig de (EU)IFRS normen maar werd niet gecontroleerd of nagekeken door Cofinimmo's Commissaris en bevat bijgevolg niet alle informatie en toelichtingen die vereist zijn in een jaarrekening en moet daarom samen gelezen worden met Cofinimmo's geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar 2024 (eindigend op 31 december 2024).

4.5 Praktische informatie

Dit Prospectus werd in België gepubliceerd in de officiële, Nederlandstalige versie zoals goedgekeurd door de FSMA op 27 januari 2026. Het Prospectus (inclusief zijn bijlagen) en zijn Samenvatting werden eveneens vertaald in het Frans en het Engels. In geval van tegenstrijdigheden tussen de vertaalde versies en de door de FSMA goedgekeurde, Nederlandstalige versie, heeft de Nederlandstalige versie voorrang. In geval van tegenstrijdigheiden tussen de Samenvatting en het Prospectus, heeft het Prospectus voorrang. Aedifica heeft de respectievelijke versies gecontroleerd en is verantwoordelijk voor de concordantie van alle versies.

Het Prospectus (inclusief zijn Samenvatting) en de Aanvaardingsformulieren zijn kosteloos verkrijgbaar:

- Fysiek aan de loketten van één van de Loketinstellingen.
- Elektronisch op de volgende websites:
  - Aedifica: https://aedifica.eu/nl/ruilbod/;
  - Cofinimmo: https://www.cofinimmo.com/transactie-cofinimmo-aedifica/
  - BNP Paribas Fortis: https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans), en https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (in het Engels;
  - ABN AMRO Bank: via e-mail op corporate.broking@nl.abnamro.com
- Via telefonische opvraging:
  - BNP Paribas Fortis: +32 2 433 41 13 (in het Engels, Nederlands en Frans).
  - ABN AMRO Bank: + 31 20 628 60 70

4.6 Financiële en juridische adviseurs van de Bieder

Aedifica heeft BNP Paribas Fortis en J.P. Morgan Securities plc aangesteld als haar financieel adviseurs inzake het Ruilbod.

BNP Paribas Fortis NV, als financiële adviseur, heeft Aedifica geadviseerd over bepaalde financiële aspecten in verband met het Ruilbod. Deze diensten zijn uitsluitend verleend aan Aedifica en geen enkele andere partij kan zich daarop beroepen. BNP Paribas Fortis NV aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor de informatie in het Prospectus, en niets in het Prospectus mag worden beschouwd als een advies, een belofte of een garantie gegeven door BNP Paribas Fortis NV.

BNP Paribas Fortis zal ook uitsluitend optreden bij de Vendor Placement, alsook de BNP Dribbling Out voor (a) Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen inbrengen via BNP Paribas Fortis als financiële tussenpersoon, (b) US Non-QIBs en/of (c) de aggregatie en de verkoop van de

resterende Fracties van Nieuwe Aandelen die niet kunnen worden geleverd aan de Financiële Tussenpersonen met het oog op een FT Dribbling Out omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen. In dat kader zal BNP Paribas Fortis eveneens optreden als *paying agent.*

BNP Paribas Fortis en ABN AMRO Bank treden tevens op als Loketinstelling onder het Ruilbod.

ABN AMRO Bank aanvaardt evenmin geen verantwoordelijkheid voor de informatie in het Prospectus, en niets in het Prospectus mag worden beschouwd als een advies, een belofte of een garantie gegeven door ABN AMRO Bank.

J.P. Morgan Securities plc heeft Aedifica geadviseerd over bepaalde financiële aangelegenheden in verband met het Ruilbod.

Daarnaast heeft J.P. Morgan Securities plc ook een opinie afgeleverd aan de raad van bestuur van Aedifica inzake de fairness van de Ruilverhouding, vanuit financieel oogpunt, voor Aedifica. Voornoemde diensten zijn uitsluitend aan de raad van bestuur van Aedifica verleend en geen enkele andere partij mag zich daarop beroepen.

J.P. Morgan Securities plc aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor de informatie in het Prospectus, en niets in dit Prospectus mag worden opgevat als advies, een belofte of een garantie gegeven door J.P. Morgan Securities plc.

J.P. Morgan Securities plc, die in het Verenigd Koninkrijk gemachtigd is door de Prudential Regulation Authority (de "**PRA**") en gereguleerd wordt door de PRA en de Financial Conduct Authority, treedt uitsluitend op als financieel adviseur voor Aedifica en niemand anders in verband met het Ruilbod en zal geen enkele andere persoon beschouwen als zijn cliënt in verband met het Ruilbod en zal jegens niemand anders dan Aedifica verantwoordelijk zijn voor het bieden van de bescherming die geboden wordt aan cliënten van J.P. Morgan Securities plc of haar gelieerde ondernemingen, noch voor het verstrekken van advies met betrekking tot het Ruilbod of enige andere aangelegenheid of regeling waarnaar hierin wordt verwezen.

De Financiële Tussenpersonen staan zelf in voor de FT Dribbling Out van Fracties van Nieuwe Aandelen die Cofinimmo Aandeelhouders via hen inbrengen in het Ruilbod, alsook voor de uitbetaling van de relevante delen van de FT Opbrengst aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders. Noch Aedifica, noch BNP Paribas Fortis noch ABN AMRO Bank zal enige verantwoordelijkheid dragen voor deze FT Dribbling Out, en/of uitbetaling van de FT Opbrengst, door de (desgevallend andere) Financiële Tussenpersonen.

Stibbe heeft Aedifica geadviseerd over bepaalde Belgische juridische aangelegenheden in verband met het Ruilbod. Deze diensten zijn uitsluitend aan Aedifica verleend en geen enkele andere partij kan zich daarop beroepen. Stibbe aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor de informatie in het Prospectus, en niets in dit Prospectus mag worden opgevat als advies, een belofte of een garantie gegeven door Stibbe.

Davis Polk heeft Aedifica geadviseerd over bepaalde US en Engelse juridische aangelegenheden in verband met het Ruilbod. Deze diensten zijn uitsluitend aan Aedifica verleend en geen enkele andere partij kan zich daarop beroepen. Davis Polk aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor de informatie in het Prospectus, en niets in dit Prospectus mag worden opgevat als advies, een belofte of een garantie gegeven door Davis Polk.

4.7 Memorie van Antwoord

In overeenstemming met artikel 22 en volgende van de Overnamewet, is de door de raad van bestuur van Cofinimmo opgestelde Nederlandstalige versie van de Memorie van Antwoord, zoals door de FSMA goedgekeurd op 27 januari 2026, als Bijlage 2 aan dit Prospectus gehecht. Er is ook een Franstalige en Engelstalige vertaling beschikbaar, die bij de Franstalige, respectievelijk, Engelstalige versie van het Prospectus is gevoegd.

De goedkeuring van de Memorie van Antwoord door de FSMA houdt geen advies van de FSMA in over de opportuniteit en de kwaliteit van het Ruilbod.

4.8 Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Het Ruilbod en eventuele daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen Aedifica en de Cofinimmo Aandeelhouders worden beheerst door het Belgische recht, in het bijzonder door de Overnamewet en het Overnamebesluit. Ingevolge het feit dat het Ruilbod ook openstaat voor inwoners van het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten, zijn bepaalde aspecten van het Ruilbod tevens onderworpen aan de toepasselijke regels in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten. Ingevolge het feit dat het Ruilbod ook openstaat voor Zwitserse QIBs, zijn bepaalde aspecten van het Ruilbod tevens onderworpen aan de toepasselijke regels in Zwitserland voor wat betreft deze Cofinimmo Aandeelhouders.

Ten aanzien van US Cofinimmo Aandeelhouders zal het Ruilbod worden gedaan in overeenstemming met de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act en voor het overige in overeenstemming met de vereisten van het Belgische recht.

Alle geschillen in verband met dit Ruilbod vallen onder de exclusieve bevoegdheid van het Marktenhof.

Het is voor US Cofinimmo Aandeelhouders wellicht niet mogelijk om binnen de Verenigde Staten een juridische procedure te starten tegen Aedifica, Cofinimmo, of hun respectieve aangestelden of bestuurders, van wie sommigen of allen buiten de Verenigde Staten gevestigd kunnen zijn, of om tegen een van hen vonnissen van rechtbanken in de Verenigde Staten ten uitvoer te leggen die zijn gebaseerd op de civielrechtelijke aansprakelijkheidsbepalingen van de federale effectenwetgeving van de Verenigde Staten of andere Amerikaanse wetgeving. Het is misschien niet mogelijk om een rechtszaak tegen Aedifica, Cofinimmo, of hun respectieve aangestelden of bestuurders (indien van toepassing) aan te spannen in een rechtbank buiten de Verenigde Staten wegens schendingen van de Amerikaanse wetgeving, waaronder de Amerikaanse effectenwetgeving. Verder kan het moeilijk zijn om een niet-Amerikaanse onderneming en haar gelieerde ondernemingen te dwingen zich te onderwerpen aan een vonnis van een Amerikaanse rechtbank. Bovendien kan het moeilijk zijn om in België oorspronkelijke vorderingen of vorderingen tot tenuitvoerlegging van vonnissen van Amerikaanse rechtbanken ten uitvoer te leggen op basis van de bepalingen inzake burgerlijke aansprakelijkheid van de Amerikaanse federale effectenwetgeving.

4.9 Beschikbare documenten

Tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus is inzage mogelijk van afschriften van volgende documenten:

- de akte van oprichting en de gecoördineerde statuten van Aedifica;
- het Prospectus, inclusief de daarin door middel van verwijzing opgenomen Financiële Verslaggeving;
- het Vrijstellingsdocument;

- de persberichten van Aedifica waarnaar wordt verwezen in sectie 4.10 van dit Prospectus;

- informatie over de bestuursstructuur van Aedifica: https://aedifica.eu/nl/aedifica/corporate-governance/;

- de akte van oprichting en de gecoördineerde statuten van Cofinimmo; en

- de persberichten van Cofinimmo waarnaar wordt verwezen in sectie 4.10 van dit Prospectus.

Deze documenten zijn ter inzage beschikbaar op het kantoor van Aedifica te Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel (België)) gedurende een periode van twaalf maanden na de publicatie van dit Prospectus. Ze zijn tevens beschikbaar op de website van Aedifica (https://aedifica.eu/nl/).

Cofinimmo's 2024 JFV, Cofinimmo's Q1 2025 TFV, Cofinimmo's H1 2025 HJFV, Cofinimmo's Q3 2025 TFV en de persberichten van Cofinimmo waarnaar wordt verwezen in sectie 4.10 van dit Prospectus, die in dit Prospectus zijn opgenomen middels verwijzing, zijn beschikbaar op de website van Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/).

4.10 Door middel van verwijzing in dit Prospectus opgenomen informatie

De volgende documenten die in het verleden reeds werden gepubliceerd door (i) Aedifica, en beschikbaar zijn op haar website (https://aedifica.eu/) en (ii) Cofinimmo, en beschikbaar zijn op haar website (https://www.cofinimmo.com/) zijn, in overeenstemming met artikel 13, §3 van de Overnamewet, door middel van verwijzing opgenomen in dit Prospectus. De informatie die aldus hierin door middel van verwijzing wordt opgenomen, maakt een integraal deel uit van het Prospectus, met dien verstande dat elke vermelding in een document dat door middel van verwijzing is opgenomen voor de doeleinden van dit Prospectus geacht wordt te zijn gewijzigd of vervangen wanneer een bepaling van het Prospectus een dergelijke verwijzing wijzigt of vervangt (hetzij uitdrukkelijk, hetzij impliciet of anderszins). Elke dergelijk gewijzigde verklaring maakt niet, dan aldus gewijzigd of vervangen, deel uit van dit Prospectus:

- Aedifica's 2024 JFV (https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2025/03/AED_Annual-Report_2024_NL_-2025-03-24.pdf)

- Aedifica's Q1 2025 TFV (https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2025/04/AED_CP2025_NL_Q1-2025_2025-04-29_BB.pdf)

- Aedifica's H1 2025 HJFV (https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2025/07/AED_CP2025_NL_H1-2025_2025-07-29c_BB.pdf)

- Aedifica's Q3 2025 TFV (https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2025/10/AED_CP2025_NL_Q3-2025_2025-10-28_BB.pdff)

- Cofinimmo's 2024 JFV (https://rapporten.cofinimmo.com/12/universeel-registratie-document-2024)

- Cofinimmo's Q1 2025 TFV (https://www.cofinimmo.com/media/33lgbkoq/r%C3%A9sultats-2025-q1_cp_nl_final.pdf)

- Cofinimmo's H1 2025 HJFV (https://www.cofinimmo.com/media/dewjyd4n/r%C3%A9sultats-2025-q2_nl.pdf)

- Cofinimmo's Q3 2025 TFV (https://www.cofinimmo.com/media/zgzptz1s/press-release_2025-q3_nl.pdf)

- De volgende persberichten van Aedifica (die werden gepubliceerd na de publicatie van Aedifica's Q3 2025 TFV (https://aedifica.eu/nl/persberichten/):

    - Persbericht van 19 november 2025: "Aedifica investeert 21 miljoen € in de ontwikkeling van 4 woonzorgcentra in Finland";

    - Persbericht van 5 januari 2026: "Aedifica investeert bijna 110 miljoen € in zes zorglocaties in Europa";

    - Persbericht van 21 januari 2026: "Aedifica krijgt goedkeuring van de Belgische Mededingingsautoriteit";

- De volgende persberichten van Cofinimmo (die werden gepubliceerd na de publicatie van Cofinimmo's Q3 2025 TFV (https://www.cofinimmo.com/nieuws-media/persberichten/):

    - Persbericht van 27 oktober 2025: "Verdere update inzake de vooruitgang bij de Belgische Mededingingsautoriteit met betrekking tot de voorgestelde combinatie tussen Aedifica en Cofinimmo";

    - Persbericht van 13 november 2025: "Cofinimmo verwerft drie projectontwikkelingen in Finland";

    - Persbericht van 18 december 2025: "Cofinimmo verwerft nieuwe projectontwikkelingen in Finland";

    - Persbericht van 21 januari 2026: "Aedifica bekomt toestemming van de Belgische Mededingingsautoriteit";

- het Vrijstellingsdocument (https://aedifica.eu/nl/ruilbod/);

- De retail investor presentaties gepubliceerd op de Aedifica website dd. 27 mei 2025 (nog op basis van de initiële ruilverhouding van 1,16) en 3 juni 2025 (op basis van de Ruilverhouding i.e. 1,185) (https://aedifica.eu/nl/ruilbod/);

- De investor presentatie gepubliceerd op de Aedifica website dd. 1 mei 2025 (nog op basis van de initiële ruilverhouding van 1,16) (https://aedifica.eu/nl/ruilbod/).

5 INFORMATIE OVER DE BIEDER

5.1 Identificatie

Naam:	Aedifica NV
Rechtsvorm :	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (en dus onderworpen aan de GVV-Wetgeving) onder de vorm van een naamloze vennootschap
Opgericht:	7 november 2005 te Brussel, België, naar Belgisch recht
Zetel:	Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel (België)
Kruispuntbank van Ondernemingen:	0877.248.501
LEI (*legal entity identifier*) :	529900DTKNXL0AXQFN28
Duur:	Onbepaald
Beursnotering aandelen:	Gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam onder ISIN code BE0003851681
Boekjaar:	1 januari tot 31 december
Datum van de gewone algemene vergadering:	Tweede dinsdag van de maand mei
Commissaris:	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV/SRL, vertegenwoordigd door Christophe Boschmans, bedrijfsrevisor
Telefoonnummer:	+32 2 627 08 94
Website[63] :	https://aedifica.eu/

5.2 Voorwerp en verbodsbepalingen

Het voorwerp van Aedifica, zoals uiteengezet in artikel 3 van haar statuten, is als volgt:

"De Vennootschap heeft tot uitsluitend voorwerp:

1) *rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en*
2) *binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten in de zin van de Wet.*

   Onder "vastgoed" wordt verstaan, het "vastgoed" in de zin van de GVV wetgeving.

3) *het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming*

[63] De informatie op de website van Aedifica maakt geen deel uit van dit Prospectus, tenzij die informatie via verwijzing in het Prospectus is opgenomen.

bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;

DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;

DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of

overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en

4) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereglementeerde markt. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. Zij mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen op afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze laatste uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in de GVV Wet, met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

De Vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing nemen of geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De Vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle vastgoed zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die betrekking hebben op vastgoed, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuring, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een voorwerp dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de GVV wetgeving en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar voorwerp."

Ingevolge artikel 39 GVV-Wet is het verboden voor Aedifica en haar perimetervennootschappen om:

- op te treden als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deel te nemen aan een vereniging voor vaste opneming of waarborg;
- financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006, met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging, worden verricht;
- financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen;
- contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die haar overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

5.3 Kapitaal- en aandeelhoudersstructuur van de Bieder

5.3.1 Algemeen

Op de datum van dit Prospectus bedraagt het kapitaal van Aedifica EUR 1.254.742.260,03,vertegenwoordigd door 47.550.119 aandelen zonder nominale waarde, dat volledig geplaatst en volgestort is. Elk aandeel verleent één stemrecht op de algemene vergadering van aandeelhouders, er zijn geen preferente aandelen. De aandelen worden verhandeld op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

Aedifica heeft de transparantieverklaringen van haar aandeelhouders openbaar gemaakt overeenkomstig de Transparantiewet. Op de datum van het Prospectus, en op basis van de door Aedifica ontvangen transparantiekennisgevingen, ziet de aandeelhoudersstructuur van Aedifica er als volgt uit:

Aandeelhouder	# stemrechten	Datum van de kennis-geving	% van het totale aantal stemrechten[64]
BlackRock, Inc.	2.898.041	14 januari 2026	6,11%
Goldman Sachs Group	2.554.740	4 november 2025	5,37%
Andere aandeelhou-ders	42.097.338		88,52%
Totaal	47.550.119		**100%**

Aedifica heeft op datum van dit Prospectus geen effecten met stemrecht, effecten die toegang verlenen tot stemrecht, warranten of converteerbare obligaties, uitgegeven, uitstaan of aangeboden, andere dan de Bestaande Aandelen.

5.3.2 Rechten verbonden aan de aandelen van de Bieder

5.3.2.1 Vorm en overdracht van de aandelen

Overeenkomstig artikel 7 van de statuten van Aedifica, zijn de aandelen van Aedifica:

> *"de aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van de aandeelhouder. De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.*
>
> *Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening op naam van de eigenaar of houder bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.*
>
> *Op de zetel van de Vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm."*

Alle aandelen uitgegeven door Aedifica zijn volledig geplaatst en volgestort en zijn vrij verhandelbaar op de gerelementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

5.3.2.2 Het recht om de algemene vergadering van aandeelhouders bij te wonen en daarop een stem uit te brengen

De jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica wordt gehouden op de tweede dinsdag van de maand mei om 15 uur. De algemene vergadering kan bovendien bijeengeroepen worden telkens de belangen van Aedifica dit vereisen. Zij moet bijeengeroepen worden op verzoek van aandeelhouders die ten minste één tiende van het kapitaal vertegenwoordigen, met ten minste de vermelding van de door de betrokken aandeelhouders voorgestelde agendapunten. De algemene vergadering wordt bijeengeroepen volgens de oproepingsformaliteiten zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten van Aedifica.

In alle aangelegenheden, behalve in de gevallen waar de wet er dwingend anders over beschikt, beslist de vergadering met de meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

[64] Berekend op basis van het op het ogenblik van de transparantiekennisgeving aantal uitstaande aandelen in Aedifica, zijnde 47.550.119 aandelen (hetzelfde aantal aandelen Aedifica die op datum van dit Prospectus zijn uitgegeven).

Aandeelhouders kunnen deelnemen aan de algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica en hun stemrecht uitoefenen tijdens dergelijke vergaderingen, mits aan de volgende vereisten wordt voldaan (artikel 20 van de statuten van Aedifica):

> "*Het recht om deel te nemen aan en te stemmen op een algemene vergadering wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de "registratiedatum"), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.*
>
> *De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten hun voornemen aan de Vennootschap, of de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, kenbaar maken via het e-mailadres van de Vennootschap of op de wijze specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht, uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering. De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen dat afgeleverd is door een erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling, waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum op naam van de aandeelhouder in hun rekeningen zijn ingeschreven, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, via het e-mailadres van de Vennootschap of op de wijze specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voor de datum van de vergadering.*
>
> *In de gevallen waarin de oproeping dit uitdrukkelijk bepaalt, hebben de aandeelhouders het recht om op afstand deel te nemen aan een algemene vergadering door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel. Dit elektronisch communicatiemiddel moet de aandeelhouder in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis te nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich dient uit te spreken. Indien de oproeping dit uitdrukkelijk bepaalt, zal dit elektronisch communicatiemiddel de aandeelhouder ook in staat stellen om deel te nemen aan de beraadslagingen en om zijn vraagrecht uit te oefenen. Indien het recht wordt verleend om op afstand aan een algemene vergadering deel te nemen, bepaalt hetzij de oproeping, hetzij een door de aandeelhouder raadpleegbaar document waarnaar de oproeping verwijst (zoals bijvoorbeeld de website van de vennootschap) tevens op welke wijze(n) de vennootschap de hoedanigheid van aandeelhouder en de identiteit van de persoon die aan de vergadering wenst deel te nemen, zal controleren en waarborgen, alsook op welke wijze(n) zij zal vaststellen dat een aandeelhouder aan de algemene vergadering deelneemt en als aanwezig zal worden beschouwd. Teneinde de veiligheid van het elektronische communicatiemiddel te waarborgen, kan de oproeping (of het document waarnaar de oproeping verwijst) tevens bijkomende voorwaarden stellen.*"

5.3.2.3 <u>Dividenden</u>

Alle aandelen delen op dezelfde manier in de financiële resultaten van Aedifica en geven recht op de dividenden die door Aedifica worden toegekend.

Overeenkomstig artikel 11, §3 van de GVV-Wet is Aedifica niet verplicht een wettelijke reserve aan

te leggen. Bovendien moet Aedifica overeenkomstig het GVV-KB en artikel 29 van haar statuten als vergoeding voor het kapitaal een bedrag uitkeren dat ten minste gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkering, zoals bepaald in overeenstemming met het schema in hoofdstuk III van bijlage C bij het GVV-KB; en

- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van Aedifica, zoals bedoeld in artikel 13 van het GVV-KB.

Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering van aandeelhouders over de toewijzing van het saldo.

Hoewel Aedifica het statuut van OGVV geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 7:212 van het WVV. Dit artikel bepaalt dat een dividend alleen kan worden uitgekeerd indien het nettoactief aan het einde van het betreffende boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet daalt tot onder het bedrag van het gestorte kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

Overeenkomstig artikel 7:213 van het WVV en artikel 30 van de statuten van Aedifica, kan de raad van bestuur van Aedifica bovendien, onder zijn verantwoordelijkheid, besluiten om interim-dividenden uit te keren.

Het recht om betaalbaar gestelde dividenden, verbonden aan gewone aandelen, te ontvangen, vervalt, krachtens het Belgische recht, vijf jaar na de uitkeringsdatum; vanaf die datum hoeft de vennootschap dergelijke dividenden niet meer te betalen.

5.3.2.4 Vereffening

Het netto-actief van Aedifica zal, na betaling van de schulden en maatschappelijke lasten, alsook van de liquidatiekosten of nadat desgevallend voor deze bedragen een provisie is gevormd, worden aangewend om het gestorte kapitaal te vergoeden. Enig saldo zal in gelijke delen onder alle aandelen van Aedifica worden verdeeld.

5.3.2.5 Het wettelijke voorkeurrecht en het onherleidbare toewijzingsrecht

Overeenkomstig artikelen 7:188 e.v. WVV, hebben bestaande aandeelhouders, in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, in principe een wettelijk voorkeurrecht op de in dat kader uitgegeven nieuwe aandelen. Overeenkomstig artikel 26, §1 van de GVV-Wet en de artikelen 6.3 en 6.4 van zijn statuten, kan Aedifica bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld het wettelijk voorkeurrecht van de haar bestaande aandeelhouders echter uitsluiten of beperken, mits aan hen, bij de toewijzing van nieuwe aandelen, een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt toegekend.

Dit onherleidbaar toewijzingsrecht moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;

2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;

3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een

maximumprijs per aandeel aangekondigd; en

4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van artikelen 7:188 tot en met 7:193 WVV, is het voorgaande niet van toepassing (d.w.z. er hoeft geen onherleidbaar toewijzingsrecht te worden toegekend aan bestaande aandeelhouders indien het wettelijk voorkeurrecht wordt afgeschaft) in het geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld onder de volgende voorwaarden:

1. de kapitaalverhoging vindt plaats met gebruikmaking van het toegestaan kapitaal; en

2. Het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig artikel 26, §1, derde lid van de GVV-Wet, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, bedraagt niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Onverminderd de toepassing van artikelen 7:190 tot 7:194 WVV, zijn de voorgaande regels niet van toepassing (d.w.z. het is niet verplicht om een onherleidbaar toewijzingsrecht toe te kennen aan bestaande aandeelhouders indien het wettelijk voorkeursrecht wordt afgeschaft, c.q., om de 10%-regel na te leven) bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld (en voor zover er ruimte is onder het toegestaan kapitaal indien het keuzedividend wordt uitgekeerd in toepassing van het toegestaan kapitaal).

Bovendien genieten aandeelhouders van Aedifica overeenkomstig artikelen 7:188 tot 7:193 WVV en de GVV-Wet geen wettelijk voorkeursrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging door inbreng in natura. In ieder geval moeten de regels van artikel 26, §2 en §3 van de GVV-wet worden nageleefd.

De uitoefening van wettelijke voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten door bepaalde aandeelhouders die geen inwoners van België zijn, kan worden beperkt door toepasselijke wetgeving, praktijken of andere overwegingen, en dergelijke aandeelhouders mogen dergelijke rechten mogelijk niet uitoefenen.

5.3.2.6 <u>Verwerving en vervreemding van eigen effecten</u>

Aedifica kan haar eigen aandelen verwerven, als pand aanvaarden of vervreemden in overeenstemming met het WVV en artikel 6.2 van haar statuten. Dergelijke transacties moeten worden gemeld aan de FSMA. Aedifica houdt op datum van dit Prospectus 8.067 eigen aandelen aan.

Overeenkomstig het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, zoals uiteengezet in artikel 6.2 van de statuten van Aedifica (zoals hierna geciteerd), is de raad van bestuur van Aedifica uitdrukkelijke gemachtigd, voor een periode van vijf jaar vanaf 12 augustus 2024 (d.i. de publicatie van het machtigingsbesluit in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad) om:

> "[…] *aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 75% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van de transactie, noch hoger dan 125% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van de transactie zonder dat de Vennootschap in toepassing van deze machtiging aandelen van de Vennootschap of certificaten die erop betrekking hebben, mag bezitten of in pand hebben die meer dan*

10% van het totale aantal aandelen vertegenwoordigen.

Voor zover als nodig, is de raad van bestuur tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te vervreemden aan het personeel. De raad van bestuur is bovendien expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben te vervreemden aan één of meerdere bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen.

De machtigingen onder lid 2. en lid 3. gelden voor de raad van bestuur van de Vennootschap, voor de rechtstreekse en de onrechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, en voor elke derde handelend in eigen naam maar voor rekening van die vennootschappen."

5.3.2.7 Uitgifte van nieuwe aandelen – toegestaan kapitaal

De uitgifte van nieuwe aandelen in Aedifica kan plaatsvinden krachtens een besluit van (i) de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend onder de voorwaarden vereist voor de statutenwijziging of (ii) de raad van bestuur, binnen het toegestaan kapitaal, die daartoe werd gemachtigd door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 14 mei 2024 voor een hernieuwbare periode van twee jaar te rekenen vanaf 12 augustus 2024 (d.i. de publicatie van het machtigingsbesluit in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad) en volgens de modaliteiten zoals uiteengezet in artikel 6.4 van de statuten van Aedifica (zoals hierna geciteerd):

"Het is de raad van bestuur toegestaan om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, ten belope van een maximumbedrag van:

1) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,

2) 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, en

3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging, met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd (met andere woorden dat de som van de kapitaalverhogingen met toepassing van voorgestelde machtigingen in totaal niet hoger kan zijn dan het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd). Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van twee jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024 in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

De kapitaalverhogingen die aldus door de raad van bestuur worden beslist kunnen onderschreven worden in geld, of in natura, of bij wijze van gemengde inbreng, of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten.

De eventuele uitgiftepremies zullen op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal.

Als de kapitaalverhoging gepaard gaat met een uitgiftepremie wordt enkel het bedrag van de kapitaalverhoging afgetrokken van het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal.

De raad van bestuur is bevoegd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, zelfs ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of een van haar dochtervennootschappen, mits er, in de mate waarin de GVV wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval voldoet dat onherleidbare toewijzingsrecht aan de voorwaarden die de GVV wetgeving en artikel 6.3. (a) van de statuten vastleggen. Het hoeft in elk geval niet te worden verleend in die gevallen van inbreng in geld beschreven in artikel 6.3. (a) lid 2 en lid 3 van de statuten. De kapitaalverhogingen via inbreng in natura worden overeenkomstig de voorwaarden van de GVV wetgeving en de voorwaarden voorzien in artikel 6.3 (b) van de statuten uitgevoerd. Dergelijke inbrengen kunnen eveneens steunen op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

De raad van bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen."

5.3.3 Goedkeuring Ruilbod

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica heeft op 11 juli 2025 de volgende besluiten genomen betreffende het Ruilbod:

1. ***Kennisname en bespreking van de verslagen overeenkomstig artikelen 7:179 io 7:197 WVV en artikel 26 GVV-Wet***

Kennisname en bespreking van:

(i) het verslag van de raad van bestuur van de Vennootschap over de voorgestelde kapitaalverhoging door inbreng in natura waarvan sprake onder agendapunt 2, waarin de raad van bestuur overeenkomstig artikelen 7:179, §1, eerste lid io 7:197, §1, eerste lid van het WVV verantwoordt waarom de inbreng in het belang is van de Vennootschap, elke inbreng in natura beschrijft, de waardering van elke inbreng in natura motiveert, aangeeft welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt, de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de bestaande aandeelhouders beschrijft, alsook, overeenkomstig artikel 26, §2 van de GVV-Wet, de identiteit van de inbrengers en de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de bestaande aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten, vermeldt (het "Verslag van de Raad van Bestuur"). Het Verslag van de Raad van Bestuur werd door de FSMA goedgekeurd; en

(ii) het verslag van de commissaris over de voorgestelde kapitaalverhoging door inbreng in natura waarvan sprake onder agendapunt 2, waarin de commissaris overeenkomstig artikelen 7:179, §1, tweede lid io 7:197, §1, tweede lid WVV beoordeelt of de in het Verslag van de Raad van Bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de lezer ervan voor te lichten en waarin deze de door de raad van bestuur in zijn verslag toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethoden onderzoekt en aangeeft of de waardebepalingen waartoe de door de raad van bestuur in zijn verslag toegepaste waarderingsmethodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen (het "Verslag van de Commissaris ").

Aangezien het om een loutere kennisname gaat, is geen besluit genomen.

2. In het kader van het vrijwillig en voorwaardelijk openbaar Ruilbod, beslissing om het kapitaal te verhogen door inbreng in natura van aandelen van de vennootschap Cofinimmo NV

*Ter verwezenlijking van het Ruilbod, heeft de algemene vergadering beslist om het kapitaal van Aedifica te verhogen door inbreng in natura in Aedifica van Cofinimmo Aandelen (de "**Kapitaalverhoging**"), volgens de volgende modaliteiten:*

(i) De Nieuwe Aandelen zullen ter openbare inschrijving worden aangeboden tegen inbreng in natura van Cofinimmo Aandelen, volgens de Ruilverhouding waarbij 1 Cofinimmo Aandeel (met coupon nr. 41 e.v. aangehecht) recht geeft op 1,185 Nieuwe Aandelen van de Vennootschap.

(ii) Het maximaal aantal Nieuwe Aandelen dat kan worden uitgegeven in het kader van de Kapitaalverhoging is 45.144.018, wat wordt bekomen door alle door Cofinimmo uitgegeven Cofinimmo Aandelen, zijnde 38.096.217, te vermenigvuldigen met de Ruilverhouding en naar boven afgerond tot een geheel getal.

(iii) De Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen wordt bepaald op EUR 73,96 (om redenen van leesbaarheid afgerond tot twee decimalen), zoals beschreven in het Verslag van de Raad van Bestuur, waarnaar wordt verwezen onder punt 1(i).

(iv) Rekening houdend met het maximaal aantal Nieuwe Aandelen dat kan worden uitgegeven in het kader van de Kapitaalverhoging (zoals goedgekeurd onder de belissing in 2(ii))

en de Uitgifteprijs (goedgekeurd onder de beslissing in 2(iii)), bedraagt de totale maximale uitgifteprijs van de in het kader van de Kapitaalverhoging nieuw uit te geven aandelen, EUR 3.338.746.885,52, waarbij:

a. het (totale) bedrag van de Kapitaalverhoging (exclusief uitgiftepremie) gelijk zal zijn aan het aantal effectief uit te geven Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen (d.i. om redenen van leesbaarheid, afgerond, EUR 26,39 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond; en

b. rekening houdend met voorgaande, het maximale bedrag van de Kapitaalverhoging (exclusief uitgiftepremie) aldus EUR 1.191.250.587,04 zal bedragen.

(v) De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap bij de uitgifte van de Nieuwe Aandelen zal gelijkgeschakeld worden.

(vi) Het verschil tussen de fractiewaarde en de Uitgifteprijs (zoals bepaald en nader omschreven in beslissingen 2(iii) en 2(iv)) van de in het kader van de Kapitaalverhoging uit te geven Nieuwe Aandelen, zal worden vermeld als een beschikbare uitgiftepremie op één of meer afzonderlijke rekeningen "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

(vii) De Nieuwe Aandelen die door de Vennootschap zullen worden uitgegeven in uitvoering van de Kapitaalverhoging door inbreng in natura zullen gewone aandelen zijn en genieten van dezelfde rechten als de bestaande aandelen, zullen delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2025 en zullen worden uitgegeven met coupon nr. 36 en volgende aangehecht.

(viii) De toelating tot de verhandeling van de in het kader van de Kapitaalverhoging uit te geven Nieuwe Aandelen (onder opschortende voorwaarde van de vaststelling van de Kapitaalverhoging en desgevallend in één of meerdere keren ingevolge hetgeen in beslissing 2(x) werd goedgekeurd) op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam zal door de Vennootschap worden aangevraagd.

(ix) Enige Fracties van Nieuwe Aandelen die als vergoeding zouden moeten worden geleverd op basis van de Ruilverhouding aan een bepaalde Cofinimmo Aandeelhouder (i.e., een houder van Cofinimmo Aandelen die in ruil voor zijn/haar Cofinimmo Aandelen een aantal Nieuwe Aandelen zou moeten krijgen dat niet slechts uit een natuurlijk getal bestaat en dus deels uit een fractie van een Nieuw Aandeel) die op het (initiële) Ruilbod dan wel op eventuele vrijwillige en/of verplichte heropeningen van het Ruilbod (met inbegrip ingevolge enige Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en)) ingaat, zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouder, maar zullen, samen met enige Nieuwe Aandelen die verschuldigd zouden zijn geweest aan US Non-QIBs ingevolge hun inbreng van Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod, worden aangeboden en verkocht door nog door de Vennootschap aan te stellen banken door een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tijdens beursdagen (een "Dribbling Out") zo snel als redelijkerwijs mogelijk op of na de betaaldatum voor elke aanvaardingsperiode van het Ruilbod, en als gevolg waarvan enige Cofinimmo Aandeelhouders die anders Fracties van Nieuwe Aandelen zouden hebben ontvangen, en enige US Non-QIBs die anders Nieuwe Aandelen zouden hebben ontvangen, een pro rata deel van de contante netto-opbrengst van dergelijke verkopen zullen ontvangen na

aftrek van toepasselijke vergoedingen en kosten. Alternatief, indien het volume van de Nieuwe Aandelen te groot zou zijn voor een Dribbling Out, zal dit gebeuren via onderhandse plaatsingstransacties buiten de Verenigde Staten door middel van een gecentraliseerd verkoopproces (een "Vendor Placement"), telkens in één of meerdere keren zo snel als redelijkerwijs mogelijk op of na de betaaldatum voor elke aanvaardingsperiode van het Ruilbod. Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod zullen inbrengen, maar geen Nieuwe Aandelen mogen ontvangen (i.e. US Non-QIBs) of slechts recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen, zullen de Vennootschap cq. door de Vennootschap aangestelde banken aanwijzen als hun vertegenwoordiger overeenkomstig de voorwaarden van het aanvaardingsformulier waarmee zij de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod bevestigen, zodat de Vennootschap in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder zijn/haar (eventueel Fracties van) Nieuwe Aandelen kan verkopen middels een Dribbling Out cq. Vendor Placement.

(x) Aangezien de Cofinimmo Aandeelhouders de vrije keuze hebben om, in het kader van het Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en) te kiezen om al dan niet op het Ruilbod dan wel eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en) in te gaan en hun Cofinimmo Aandelen al dan niet in natura in de Vennootschap in te brengen, kan niet worden ingeschat hoeveel Nieuwe Aandelen exact zullen worden uitgegeven en hoeveel het (totale) bedrag van de Kapitaalverhoging (exclusief uitgiftepremie) exact zal bedragen, en werd bijgevolg besloten dat, indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, de Vennootschap zich het recht voorbehoudt (in toepassing van artikel 7:181 van het WVV) om het kapitaal slechts te verhogen met het bedrag van de kapitaalwaarde van de effectief geplaatste inschrijvingen (i.e., de kapitaalwaarde van de effectief uit te geven Nieuwe Aandelen) en daarbinnen de Kapitaalverhoging in één of meerdere keren overeenkomstig artikel 7:186 WVV vast te stellen en uit te voeren in functie van het aantal Cofinimmo Aandeelhouders die op het (initiële) Ruilbod dan wel op eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en) ingaan.

Deze beslissing tot Kapitaalverhoging werd genomen onder de opschortende voorwaarde van:

i. het bereiken van alle vereiste toelatingen vanwege elke bevoegde publieke autoriteit; en
ii. de verwezenlijking van, of verzaking aan, de opschortende voorwaarden waaraan het Ruilbod zelf is onderworpen, zoals uiteengezet in het Verslag van de Raad van Bestuur waarnaar wordt verwezen onder punt 1(i) en meer in het algemeen het welslagen van het Ruilbod.

3. Machten met betrekking tot de Kapitaalverhoging

De algemene vergadering heeft beslist alle machten te verlenen aan elke twee bestuurders van de Vennootschap, huidige of toekomstige, samen optredend en met het recht tot indeplaatsstelling, ten einde alle nodige of nuttige handelingen te vervullen om de uitvoering, in al haar aspecten, van de besluiten onder punt 2 te verzekeren, met inbegrip van de bevoegdheid om ze aan te passen of ze te vervolledigen zonder dat ervan kan afgeweken worden, waaronder:

(i) de vaststelling van, of de verzaking aan, de vervulling van de opschortende voorwaarde van het besluit tot Kapitaalverhoging door inbreng in natura zoals goedgekeurd in de besluiten onder punt ***Error! Reference source not found.****;*

(ii) het resultaat van het Ruilbod, het aantal uit te geven Nieuwe Aandelen, hun volstorting, de bijbehorende vaststelling van de Kapitaalverhoging en de daaruit volgende wijzigingen van de statuten, in een of meerdere malen overeenkomstig artikel 7:186 WVV, authentiek te laten vaststellen en uit te voeren in functie van het aantal Cofinimmo Aandeelhouders die op het (initiële) Ruilbod dan wel op eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en) ingaan;

(iii) de aanvra(a)g(en) tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, en alle persberichten en andere documenten in verband met de Kapitaalverhoging goed te keuren en te laten publiceren;

(iv) alle andere modaliteiten van het Ruilbod die niet wettelijk door de algemene vergadering moeten worden vastgelegd, vast te leggen en/of aan te passen.

4. Statutenwijziging

De algemene vergadering heeft beslist om, onder opschortende voorwaarde dat de Kapitaalverhoging, zoals goedgekeurd in de besluiten onder punt 2, in een of meerdere malen (overeenkomstig artikel 7:186 WVV) wordt verwezenlijkt, de statuten van de Vennootschap als volgt aan te passen, zowel in de Nederlandstalige als in de Franstalige versie:

> *In Artikel 6 – Kapitaal, vervanging van de huidige tekst van de eerste en de tweede zin van artikel 6.1 – Onderschreven en volgestort kapitaal, door volgende tekst:*
>
> *In de Nederlandstalige versie:*
>
> *"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."*
>
> *In de Franstalige versie:*
>
> *"Le capital est fixé à [AAN TE VULLEN] euros et [AAN TE VULLEN] centimes d'euro (€ [AAN TE VULLEN]) représenté par [AAN TE VULLEN] ([AAN TE VULLEN]) actions sans désignation de valeur nominale représentant chacune un/[AAN TE VULLEN]ième ([AAN TE VULLEN]) du capital."*

De bedragen die zijn aangeduid als "[AAN TE VULLEN]" zullen door de raad van bestuur van de Vennootschap worden bepaald op het moment dat de verwezenlijking van de Kapitaalverhoging wordt vastgesteld, telkenmale dit vereist is in het kader van de realisatie in één of meerdere keren van de Kapitaalverhoging in functie van de resultaten van het initiële Ruilbod en/of de Vrijwillige en/of Verplichte Heropening(en).

5. Machten

De algemene vergadering heeft beslist alle machten te verlenen aan enige twee bestuurders van de Vennootschap, huidige of toekomstige, samen optredend en met het recht tot indeplaatsstelling, ten einde alle nodige of nuttige handelingen te vervullen om de uitvoering, in al haar aspecten, van de genomen besluiten onder punten 2, 3 en 4 te verzekeren.

De algemene vergadering heeft beslist alle machten te verlenen aan notaris Catherine Gillardin voor de indiening en de publicatie van dit document, de coördinatie van de statuten naar aanleiding van

de genomen besluiten evenals het vervullen van alle formaliteiten die in het kader van de genomen besluiten dienen te worden uitgevoerd, met mogelijkheid tot delegatie.

5.4 Organisatiestructuur

Op datum van dit Prospectus, heeft Aedifica perimetervennootschappen in acht verschillende landen: België, Luxemburg, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk (met inbegrip van de Britse Kroonbezit gebieden Jersey en het eiland Man), Finland, Ierland en Spanje.

Het vastgoed gelegen in een bepaald land wordt altijd gehouden door een perimetervennootschap van Aedifica in dat bepaalde land, met uitzondering van (i) bepaald vastgoed gelegen in Duitsland dat niet alleen wordt gehouden door de Duitse perimetervennootschappen, maar ook gedeeltelijk door Aedifica en Aedifica's Luxemburgse perimetervennootschappen en (ii) het vastgoed gelegen op het eiland Man dat wordt gehouden door een perimetervennootschap in Jersey. Het als Bijlage 3 aan dit Prospectus gehechte organigram toont de perimeter van de Aedifica-groep en haar aandeel in elkeen van haar perimetervennootschappen.

5.5 Bedrijfsactiviteiten

5.5.1 Overzicht

5.5.1.1 Voorwerp en verbodsbepalingen

Voor het voorwerp van Aedifica en de door de GVV-Wet opgelegde verbodsbepalingen wordt verwezen naar sectie 5.2 van dit Prospectus.

5.5.1.2 (Vastgoed) Strategie

Voortbouwend op demografische trends en langlopende samenwerkingsverbanden met exploitanten focust Aedifica op het opbouwen van een Europese zorgvastgoed portefeuille van hoge kwaliteit en op het verwerven van inzicht in de zorg- en huisvestingsbehoeften van de vergrijzende bevolking.

Als investeerder en ontwikkelaar (voor eigen portefeuille) is Aedifica gespecialiseerd in innovatief en duurzaam vastgoed dat beantwoordt aan de behoeften van zorgverleners en hun cliënten in heel Europa, met een bijzondere focus op huisvesting voor ouderen met hoge zorgbehoeften. Aedifica investeert niet zomaar in vastgoed, ze wil meerwaarde creëren voor alle stakeholders. Zo tracht Aedifica met haar vastgoedoplossingen op maat de levenskwaliteit van de gebruikers te verbeteren en hun impact op het milieu te verminderen, bij te dragen tot het succes van haar huurders, ingevolge de de huurinkomsten van haar portefeuille te zorgen voor een stabiel rendement voor investeerders.

Aedifica wil haar aandeelhouders een betrouwbare vastgoedbelegging met een aantrekkelijk rendement bieden, gebaseerd op een de succesvolle strategie die Aedifica in de afgelopen 20 jaar heeft uitgebouwd. Deze strategie omvat een kwalitatieve, gediversifieerde portefeuille die recurrente en geïndexeerde huurinkomsten genereert, in combinatie met toonaangevende langetermijnpartners, een ervaren team en een samenwerkingsgerichte mindset.

Dankzij haar succesvolle strategie en expertise heeft Aedifica een vastgoedportefeuille van ca. 615 sites opgebouwd verspreid over België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland en Spanje. Aedifica's vastgoedportefeuille had op 30 september 2025 een waarde van meer dan EUR 6,2 miljard, wat neerkomt op een jaarlijks gemiddelde groei van ongeveer 20%.

Aedifica is sinds 2006 genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels en sinds 2019 op de gereglementeerde markt van Euronext Amsterdam onder de codes: “AED” en ISIN code BE0003851681 (Euronext); “AED:BB” (Bloomberg); en “AOO.BR” (Reuters). Sinds 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, de index die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria. Aedifica is ook opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-indexen. De marktkapitalisatie bedroeg op 26 januari 2026 ca. EUR 3,53 miljard.

5.5.2 Activiteiten

Aedifica’s activiteiten steunen op de volgende vier pijlers.

5.5.2.1 Verwerven & ontwikkelen

Aedifica’s duurzame vastgoedontwikkelingen worden gerealiseerd door haar eigen lokale team in Finland of via samenwerkingsverbanden met toegewijde ontwikkelaars en exploitanten in andere landen. Dankzij in-house ontwikkeling kan Aedifica flexibel inspelen op de behoeften van haar huurders en hun klanten door op maat gemaakte vastgoedconcepten te leveren met meerdere (zorg)diensten. Bij elke acquisitie en ontwikkeling streeft Aedifica naar waardeverhoging, zonder de ESG-normen uit het oog te verliezen.

5.5.2.2 Diversifiëren

Door verschillende gebouwtypes binnen haar portefeuille te combineren en zelfs meerdere zorgtypes binnen één campus te integreren (zie tevens sectie 5.5.3 van dit Prospectus), kan Aedifica flexibel inspelen op de veranderende behoeften van de samenleving. Voorts is er voldoende geografische diversificatie binnen haar portefeuille: per 30 september 2025 bestaat Aedifica’s vastgoedportefeuille uit 615 sites verspreid over België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland en Spanje – wat een te grote afhankelijkheid van één specifiek zorgconcept of sociaal zekerheidsstelsel en zorgt voor een breder huurdersbestand voorkomt. Dit leidt tot gediversifieerde inkomstenstromen en vermindert de risico’s die verbonden zijn aan een specifieke exploitant.

5.5.2.3 Verbeteren

Aedifica zet zich in om tegen 2050 de broeikasgasuitstoot van haar volledige portefeuille tot nettonul te reduceren. Samen met haar huurders werkt Aedifica aan het verbeteren van haar bestaande gebouwen om de ecologische voetafdruk en milieurisico’s te minimaliseren, terwijl tegelijkertijd de kosten voor haar exploitanten worden beperkt. Naast ecologische verbeteringen optimaliseert Aedifica ook het interne comfort om de levenskwaliteit van de gebruikers van haar gebouwen te verhogen, waardoor haar portefeuille futureproof wordt.

5.5.2.4 Versterken

Het opbouwen en versterken van relaties met haar exploitanten en communities is essentieel voor het creëren van duurzame waarde op lange termijn. Dit helpt Aedifica te begrijpen in welke behoeften ze moet voorzien, zodat ze hen vastgoedoplossingen op maat kan bieden die hen helpen succesvol te zijn,waardoor Aedifica’s inkomsten groeien en waarde voor de samenleving wordt gecreeerd.

Door zorg te dragen voor haar medewerkers helpt en motiveert Aedifica hen in hun werk om zo haar doel te bereiken. Aedifica besteedt actief aandacht aan de gezondheid en het welzijn van haar

medewerkers en hun gezinnen, en investeert in de persoonlijke ontwikkeling van haar medewerkers door opleidingen aan te bieden. Door een gezonde werkplek en een aantrekkelijk loonpakket te bieden, kan Aedifica het beste talent in de sector aantrekken en behouden.

5.5.3 Vastgoedtypes

Aedifica's vastgoedportefeuille kan worden onderverdeeld in de volgende vastgoedtypes:

5.5.3.1 Woonzorgcentra voor ouderen

Woonzorgcentra voor zorgafhankelijke senioren zijn de vaste verblijfplaats van senioren die er permanent gebruik maken van collectieve diensten op huishoudelijk vlak, bijstand in het dagelijkse leven en verpleegkundige of paramedische zorgen.

5.5.3.2 Seniorenhuisvesting

Seniorenhuisvesting is gericht op ouderen die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De zorggebouwen bestaan uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen, met gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep op kunnen doen.

5.5.3.3 Kinderdagverblijven

In Noord-Europa investeert Aedifica tevens in kinderdagverblijven, hetzij als op zichzelf staande centra, hetzij in combinatie met andere zorg- of schoolvoorzieningen. In deze kinderdagverblijven ('kleuterschool') wordt dagopvang georganiseerd voor kinderen van 0 tot en met 6 jaar.

5.5.3.4 Ouderenzorggebouwen met gemengde bestemming

Ouderenzorggebouwen met gemengde bestemming combineren binnen één gebouw (of binnen meerdere gebouwen op één site) wooneenheden voor zowel senioren met hoge zorgbehoeften als senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. Bovendien investeert Aedifica in zorgcampussen waar naast ouderenzorg ook andere complementaire zorgfuncties worden aangeboden, zoals bijvoorbeeld dagzorgcentra, medische centra, artsenpraktijken, kinderdagverblijven, huisvesting voor personen met een handicap, enz.

5.5.3.5 Andere zorggebouwen

De andere zorggebouwen in Aedifica's portefeuille zijn bestemd voor diverse zorgactiviteiten (sommige in combinatie met huisvesting) en voor diverse doelgroepen die (ongeacht de leeftijd) hoge of specifieke zorgbehoeften nodig hebben door een beperking, een ziekte of andere omstandigheden zoals bijvoorbeeld verslavingszorg, kindernoodopvang, bijzonder onderwijs, enz.

5.5.4 Vastgoedportefeuille in cijfers

Voor een volledig asset per asset overzicht van Aedifica's vastgoedportefeuille (per 31 december 2024) wordt verwezen naar hoofdstuk 2 "Overzicht van de vastgoedbeleggingen" in het het deel "Bijkomende informatie" van Aedifica's 2024 JFV, zoals aangevuld door hoofdstuk 2 "Belangrijke gebeurtenissen" van Aedifica's H1 2025 HJFV en hoofdstuk 2 "Belangrijke gebeurtenissen" van Aedifica's Q3 2025 TFV, opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing.

5.5.4.1 Cijfers per 31 december 2024

Hiervoor wordt verwezen naar Hoofdstuk 1 “Onze Portefeuille”van het Deel “Business Review” van Aedifica’s 2024 JFV.

5.5.4.2 Cijfers per 30 juni 2025

Hiervoor wordt verwezen naar sectie 4.1 “Portefeuille op 30 juni 2025” en sectie 4.2 “Brutorendement per land” van Aedifica’s H1 2025 HJFV, opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing.

5.5.4.3 Cijfers per 30 september 2025

Hiervoor wordt verwezen naar sectie 4.1 “Portefeuille op 30 september 2025” en sectie 4.2 “Brutorendement per land” van Aedifica’s Q3 2025 TFV, opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing.

5.6 Human resources

Op 31 december 2024 bedroeg het totale aantal werknemers (FTE) (zonder directieleden) van Aedifica, op geconsolideerde basis, 123,4.

5.7 Rechtzaken, arbitrages en overheidsingrepen

De raad van bestuur van Aedifica verklaart dat er tijdens de voorbije twaalf maanden geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de uitgevende instelling, hangende zijn of kunnen worden ingeleid), die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van Aedifica en/of de Aedifica-groep.

5.8 Recente ontwikkelingen

Voor de recente ontwikkelingen betreffende Aedifica die hebben plaatsgevonden na 30 september 2025 maar vóór 28 oktober 2025 (d.i. de publicatie van Aedifica’s Q3 2025 TFV), wordt verwezen naar hoofdstuk 2.2 “Investeringen, opleveringen en desinvesteringen na 30 september 2025” van Aedifica’s Q3 2025 TFV, opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing.

Voor de recente ontwikkelingen betreffende Aedifica die hebben plaatsgevonden vanaf 28 oktober 2025 maar vóór de datum van dit Prospectus, wordt verwezen naar de volgende documenten en persberichten van Aedifica, die zijn gepubliceerd op haar website (https://aedifica.eu/nl/persberichten/) en die middels sectie 4.10 van dit Prospectus in dit Prospectus zijn opgenomen door middel van verwijzing.

5.9 Vooruitzichten

Voor de verdere vooruitzichten voor 2025 van Aedifica wordt verwezen naar Sectie 2 “Vooruitzichten voor 2025” van het Hoofdstuk “Financial Review” van het Deel “Business Review” van Aedifica’s 2024 JFV, zoals bijgesteld voor het laatste kwartaal in Hoofdstuk 5 “Vooruitzichten en dividend” van Aedifica’s Q3 2025 TFV, opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing.

5.10 Bestuursstructuur

Aedifica heeft gekozen voor een monistische of one-tier governance structuur zoals bepaald in artikels 7:85 en volgende van het WVV.

Dit betekent dat Aedifica wordt bestuurd door een raad van bestuur die de bevoegdheid heeft om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het voorwerp van de vennootschap, met uitzondering van de handelingen waarvoor volgens de wet de algemene vergadering bevoegd is, en wordt geleid door een uitvoerend comité dat door de raad van bestuur belast is met het dagelijks bestuur en de operationele werking van de vennootschap.

Om de algehele effectiviteit van de raad van bestuur te vergroten via focus, toezicht en monitoring van belangrijke domeinen, heeft de raad drie gespecialiseerde comités opgericht, die voornamelijk bestaan uit onafhankelijke bestuurders die over de vereiste expertise beschikken om lid te zijn van een dergelijk comité: het audit- en risicocomité, het benoemings- en bezoldigingscomité en het investeringscomité.

Zoals vereist door de GVV-wetgeving en de corporate governanceregels beschikt Aedifica tevens over een onafhankelijke controlefunctie, waarvan de doeltreffendheid wordt verzekerd door interne audit-, compliance- en risicobeheerfuncties.

Voor meer informatie over de bestuursstructuur van Aedifica wordt verwezen naar het Corporate Governance Charter van Aedifica dat beschikbaar is op de website van de vennootschap (https://aedifica.eu/nl/aedifica/corporate-governance/).

De in deze sectie vermelde natuurlijke personen hebben, voor de uitoefening van hun functie, kantoor gekozen op de zetel van Aedifica.

5.10.1 De Raad van Bestuur

De raad van bestuur van Aedifica:

- Bepaalt de strategie en het beleid van de vennootschap;
- Ontwikkelt en verzekert een ondernemend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap dat de strategie en beleidsmaatregelen kan uitvoeren binnen een kader dat effectieve controle en risicobeheersing mogelijk maakt;
- Onderzoekt de kwaliteit van de informatie die aan beleggers en het publiek wordt verstrekt;
- Bepaalt de corporate governance;
- Zorgt ervoor dat binnen de vennootschap ESG-doelstellingen worden ontwikkeld en houdt toezicht op de uitvoering ervan.

Op datum van dit Prospectus, is de raad van bestuur van Aedifica als volgt samengesteld:

Naam	Hoedanigheid	Einde mandaat
Serge Wibaut	Voorzitter raad van bestuur – Onafhankelijk bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2027 (over boekjaar 2026)
Stefaan Gielens	CEO – Gedelegeerd bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2027 (over boekjaar 2026)
Sven Bogaerts	CLO/CM&AO – Uitvoerend bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2026 (over boekjaar 2025)
Ingrid Daerden	CFO – Uitvoerend bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2026 (over boekjaar 2025)

Katrien Kesteloot	Onafhankelijk bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2027 (over boekjaar 2026)
Rikke Lykke	Onafhankelijk bestuurder	Tot het einde algemene vergadering 2028 (over boekjaar 2027)
Elisabeth May-Roberti	Onafhankelijk bestuurder – Voorzitter benoemings- en bezoldigingscomité	Tot einde algemene vergadering 2027 (over boekjaar 2026)
Luc Plasman	Onafhankelijk bestuurder – Voorzitter investeringscomité	Tot einde algemene vergadering 2026 (over boekjaar 2025)
Raoul Thomassen	COO – Uitvoerend bestuurder	Tot het einde algemene vergadering 2028 (over boekjaar 2027)
Charles-Antoine Van Aelst	CIO – Uitvoerend bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2026 (over boekjaar 2025)
Kari Pitkin	Onafhankelijk bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2027 (over boekjaar 2026)
Marleen Willekens	Onafhankelijk bestuurder – Voorzitter audit -en risicocomité	Tot einde algemene vergadering 2026 (over boekjaar 2025)

Het curriculum vitae van ieder van Aedifica's bestuurders is te raadplegen op de website van Aedifica (https://aedifica.eu/nl/aedifica/corporate-governance/).

5.10.2 Uitvoerend comité

Overeenkomstig artikel 16 van de statuten van Aedifica heeft de raad van bestuur aan het uitvoerend comité bijzondere beslissings -en vertegenwoordigingsbevoegdheden gedelegeerd om het in staat te stellen zijn rol te vervullen. Het gaat met name over:

- Toezicht houden op het dagelijks bestuur van Aedifica, in overeenstemming met de waarden, de strategie en de beleidslijnen die door de raad van bestuur zijn vastgesteld;
- De strategie voorstellen aan de raad van bestuur (met inbegrip van ESG) en de door de raad van bestuur goedgekeurde strategie uitvoeren;
- Ondersteunende functies organiseren en beheren;
- Onderzoek voeren en beslissingen nemen (binnen de gedelegeerde bevoegdheden) over investeringen en desinvesteringen, algemeen beheer van de vastgoedportefeuille en de financiële staten en alle operationele rapportering voorbereiden; en
- De voorstellen en plannen van het sustainability steering committee valideren.

Het uitvoerend comité is samengesteld uit de volgende personen, die tevens allen effectieve leiders zijn in de zin van de GVV-Wet. De leden van het uitvoerend comité worden benoemd door de raad

van bestuur op aanbeveling van het benoemings- en bezoldigingscomité. De leden van het uitvoerend comité zijn eveneens uitvoerende bestuurder van de vennootschap.

Op datum van dit Prospectus, is het uitvoerend comité van Aedifica als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Functie/beschrijving	Begin mandaat
Stefaan Gielens	CEO	• Opvolging van de algemene activiteiten van de Aedifica-groep • Drijvende kracht achter de strategie en de internationalisering van de Aedifica-groep • Uitvoerend bestuurder, voorzitter van het uitvoerend comité, lid van het investeringscomité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica • Het mandaat van CEO is van onbepaalde duur	3 februari 2006
Ingrid Daerden	CFO	• Verantwoordelijk voor de financiële activiteiten van de Aedifica-groep • Uitvoerend Bestuurder, lid van het uitvoerend comité, Risk Manager en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica • Het mandaat van CFO is van onbepaalde duur	1 september 2018
Raoul Thomassen	COO	• Verantwoordelijk voor de bedrijfsvoering en de dagelijkse werking van de Aedifica-groep • Uitvoerend bestuurder, lid van het uitvoerend comité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica • Het mandaat van COO is van onbepaalde duur	1 maart 2021
Charles-Antoine Van Aelst	CIO	• Verantwoordelijk voor de investeringsactiviteiten van de Aedifica-groep • Uitvoerend bestuurder, lid van het uitvoerend comité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica • Het mandaat van CIO is van onbepaalde duur	1 oktober 2017
Sven Bogaerts	CLO/CM&AO	• Verantwoordelijk voor de juridische dienst van de Aedifica-groep en de nati-	1 oktober 2017

		onale en internationale fusies en overnames • Uitvoerend bestuurder, lid van het uitvoerend comité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica • Het mandaat van CLO/CM&AO is van onbepaalde duur	

5.10.3 Comités opgericht binnen de raad van bestuur

De raad van bestuur van Aedifica heeft drie gespecialiseerde comités opgericht: het Audit -en risicocomité, het Benoemings- en bezoldigingscomité en het Investeringscomité. Deze comités zijn bedoeld om de raad van bestuur bij te staan en te adviseren in hun respectieve domeinen. Deze comités hebben geen beslissingsbevoegdheid, maar vormen een adviesorgaan en rapporteren aan de raad van bestuur, die vervolgens de beslissingen neemt.

5.10.3.1 Audit -en risicocomité

Op datum van dit Prospectus, is het audit- en risicocomité van Aedifica als volgt samengesteld:

Naam	Functie
Marleen Willekens	Voorzitter – Onafhankelijk bestuurder
Katrien Kesteloot	Onafhankelijk bestuurder
Serge Wibaut	Voorzitter raad van bestuur – Onafhankelijk bestuurder

Hoewel de CEO en de CFO geen deel uitmaken van het audit- en risicocomité, wonen ze de vergaderingen bij.

De aan het comité toevertrouwde taken (tevens opgesomd in het Corporate Governance Charter van Aedifica, beschikbaar op haar website) bestaan uit de volgende zaken:

- In het algemeen: bijstand aan de raad van bestuur bij het vervullen van zijn toezichthoudende verantwoordelijkheden voor controledoeleinden in de ruimste zin van het woord, met inbegrip van het verzekeren van de interne controle van de vennootschap;
- Bij de uitvoering van zijn taak heeft het audit- en risicocomité als voornaamste taken:
    - monitoring van het financieel verslaggevingsproces;
    - toezicht op de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer;
    - toezicht op de interne audit en de doeltreffendheid ervan;
    - toezicht op de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, met inbegrip van het toezicht op de vragen en aanbevelingen van de commissaris en de informatie die aan de aandeelhouders en de markt wordt verstrekt;
    - toezicht op de externe audit, met inbegrip van de beoordeling en de controle van de onafhankelijkheid van de commissaris;

- het regelmatig verslag uitbrengen aan de raad van bestuur over de uitoefening van zijn taken en in elk geval wanneer de raad van bestuur de voor publicatie bestemde jaarrekening, geconsolideerde jaarrekening en verkorte financiële overzichten opstelt.

De onafhankelijke bestuurders van Aedifica voldoen aan de criteria vervat in artikel 7:87 WVV en aan artikel 3.5 van de Belgische Corporate Governance Code 2020. Bovendien beschikken alle leden van het audit- en risicocomité over de nodige bekwaamheid op vlak van boekhouding en audit, zowel door hun opleidingsniveau als door hun ervaring in die materie.

5.10.3.2 Benoemings- en bezoldigingscomité

Op datum van dit Prospectus, is het benoemings- en bezoldigingscomité van Aedifica als volgt samengesteld:

Naam	Functie
Elisabeth May-Roberti	Voorzitter – Onafhankelijk bestuurder
Luc Plasman	Onafhankelijk bestuurder
Serge Wibaut	Voorzitter raad van bestuur – Onafhankelijk bestuurder

Hoewel de heer Gielens (CEO) geen deel uitmaakt van dit comité, wordt hij uitgenodigd om in zekere mate deel te nemen aan bepaalde vergaderingen van het comité, afhankelijk van de onderwerpen die worden behandeld.

De aan het comité toevertrouwde taken (zoals tevens opgesomed in het Corporate Governance Charter van Aedifica, beschikbaar op haar website) bestaan uit de volgende zaken:

- aanbevelingen doen in alle aangelegenheden met betrekking tot de samenstelling van de raad van bestuur en zijn comités en van het uitvoerend comité;
- bijstand verlenen bij de selectie, evaluatie en benoeming van de leden van de raad van bestuur en zijn comités en van het uitvoerend comité;
- het bijstaan van de voorzitter van de raad van bestuur bij de evaluatie van de prestaties van de raad van bestuur, zijn comités en het uitvoerend comité;
- het opstellen van het remuneratiebeleid en het remuneratieverslag;
- aanbevelingen doen over de vergoeding van de bestuurders en de leden van het uitvoerend comité, met inbegrip van de variabele vergoeding en de incentives op lange termijn, al dan niet gekoppeld aan aandelen (in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten), en de vertrekvergoedingen.

Het benoemings- en bezoldigingscomité bestaat volledig uit onafhankelijke bestuurders, in de zin van artikel 7:87 WVV en artikel 3.5 van de Belgische Corporate Governance Code 2020, en beschikt over de vereiste expertise op het vlak van remuneratiebeleid.

5.10.3.3 Investeringscomité

Op datum van dit Prospectus, is het investeringscomité van Aedifica als volgt samengesteld:

Naam	Functie

Luc Plasman	Voorzitter – Onafhankelijk bestuurder
Serge Wibaut	Voorzitter raad van bestuur – Onafhankelijk bestuurder
Stefaan Gielens	CEO – Uitvoerend bestuurder
Kari Pitkin	Onafhankelijk bestuurder

Het Investeringscomité adviseert de raad van bestuur over investeringen en desinvesteringen die het uitvoerend comité aan de raad van bestuur voorlegt, teneinde het besluitvormingsproces van Aedifica betreffende investerings- en desinvesteringsdossiers te bespoedigen. Meer informatie over de werking van het investeringscomité is terug te vinden in het Corporate Governance Charter van Aedifica, beschikbaar op haar website.

5.10.4 Interne Controle en risicobeheer

Aedifica heeft een performant intern controle en risicobeheersysteem ingevoerd, zoals vereist door de GVV-wetgeving en de corporate governanceregels.

De uitbouw van dat interne controle- en risicobeheersysteem is een verantwoordelijkheid van Aedifica's uitvoerend comité. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de vaststelling en evaluatie van de risico's waarmee de vennootschap kan worden geconfronteerd, en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle. In overeenstemming met de GVV-wetgeving heeft Aedifica, op datum van dit Prospectus, de volgende verantwoordelijken aangesteld:

- een compliance officer – de heer Thomas Moerman, Group General Counsel;
- een risk manager – mevrouw Ingrid Daerden, CFO, uitvoerend bestuurder en lid van het uitvoerend comité, bijgestaan door de heer Philippe Bracke (Group FP&A Senior Manager);
- een interne auditor – de interne auditfunctie wordt uitgevoerd door een externe consultant, BDO Risk Advisory Services (vertegenwoordigd door de heer Wim Verbelen), onder toezicht en verantwoordelijkheid van mevrouw Katrien Kesteloot (onafhankelijk bestuurder).

5.11 Financiële informatie

Aedifica's 2024 JFV, Aedifica's Q1 2025 TFV,Aedifica's H1 2025 HJFV en Aedifica's Q3 2025 TFV werden gepubliceerd en kunnen worden geraadpleegd op de website van Aedifica (https://aedifica.eu/nl/persberichten/).

Sinds de publicatie van Aedifica's Q3 2025 TFV op 28 oktober 2025, hebben zich geen wijzigingen van betekenis in de zakelijke en/of financiële positie van Aedifica voorgedaan.

5.12 Personen die in onderling overleg handelen met de Bieder

In het kader van het Ruilbod handelt Aedifica alleen, en heeft ze geen akkoord van onderling overleg afgesloten, en handelt ze dus niet in onderling overleg met, enige personen in de zin van artikel 3, §1, 5° van de Overnamewet en artikel 1, §2, 5° van het Overnamebesluit.

Zodra Aedifica de controle verwerft over Cofinimmo, wordt zij geacht in onderling overleg te handelen met Aedifica, en kan bij latere Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen het aantal eigen aandelen aangehouden door Cofinimmo meegeteld worden voor doeleinden van de berekening of al

dan niet aan de drempel van 95% voldaan is om over te kunnen gaan tot een Uitkoopbod.

5.13 Akkoorden met een mogelijke impact op het Ruilbod

Op 30 april 2025 heeft Aedifica een voorstel gedaan aan de voorzitter van de raad van bestuur van Cofinimmo voor een voorwaardelijke vrijwillige openbare overname van 100% van de Cofinimmo Aandelen door middel van een ruilbod.

Op 1 mei 2025 heeft Aedifica vervolgens aan de voorzitter van de raad van bestuur van Cofinimmo per email meegedeeld dat zij vóór de opening van de beurs op 2 mei 2025 een bod aan de markt zou bekendmaken op basis van een voorgestelde ruilverhouding van 1,16 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel, waarbij elk Cofinimmo Aandeel wordt gewaardeerd op EUR 80,91.

Diezelfde dag heeft Aedifica, in overeenstemming met artikel 8 van het Belgische Overnamebesluit, een persbericht aan de markt bekendgemaakt waarin zij haar voornemen uitte om alle Cofinimmo Aandelen te verwerven via een vrijwillig openbaar overnamebod op basis van de ruilverhouding van 1,16. [65] In reactie daarop heeft Cofinimmo op de avond van 1 mei 2025 een kort persbericht gepubliceerd waarbij ze te kennen gaf dat zij het voorstel van Aedifica aan het evalueren was.[66]

Volgend op de aankondiging van het ruilbod door Aedifica op 1 mei 2025, verschenen in de pers berichten die het positieve sentiment van de Belgische vastgoedwereld op het ruilbod en de combinatie van de twee entiteiten weerspiegelden.[67] Ook werd – zoals ook blijkt uit persberichtgeving op 2 mei 2025, daags na de aankondiging van het ruilbod – door het gros van analisten positief gereageerd op het ruilbod en de 1,16x ruilverhouding.[68]

Op 9 mei 2025 publiceerde de raad van bestuur van Cofinimmo een verklaring op haar website waarin zij stelde de voorwaarden van het ruilbod, zoals uiteengezet in het persbericht van Aedifica op 1 mei 2025, niet te ondersteunen. De raad was van mening dat de aangeboden 1,16x ruilverhouding '*niet de kwaliteit en waarde van de portefeuille van Cofinimmo, noch het kasstroomprofiel van de Cofinimmo-groep weerspiegelt*'.[69]

In de daaropvolgende dagen vonden gesprekken plaats tussen Aedifica en Cofinimmo om te trachten tot een akkoord te komen over onder meer de ruilverhouding en de governance na het bod. Deze gesprekken leidden op dat ogenblik echter niet tot een doorbraak of een positieve aanbeveling van het ruilbod door Cofinimmo.

De ochtend van 13 mei 2025 publiceerde Cofinimmo een persbericht[70] waarbij zij verwees naar de gevoerde gesprekken, en het feit dat zij de strategische rationale van een combinatie tussen beide bedrijven begreep en de potentiële voordelen ervan erkende, maar zij meende dat de door Aedifica geboden 1,16x ruilverhouding Cofinimmo onderwaardeerde. Cofinimmo schoof een alternatieve ruilverhouding van 1,21 nieuwe aandelen per Cofinimmo-aandeel naar voren als aanvaardbaar, en verwierp opnieuw het ruilbod.

Op de avond van 13 mei 2025 werd in de pers, naar aanleiding van de jaarlijkse algemene vergadering van Aedifica die diezelfde dag plaatsvond, gerapporteerd dat door het management van Aedi-

---

[65] https://aedifica.eu/nl/download-alt/?pid=34457
[66] https://www.cofinimmo.com/media/kdilxbvk/corporate-press-release-01-05-2025-en.pdf
[67] Zie onder meer: https://www.tijd.be/ondernemen/vastgoed/belgische-vastgoedsector-supportert-voor-huwelijk-aedifica-cofinimmo/10605535.html
[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/ea3pdmwa/2025-05-09_reaction-in-the-context-of-a-non-binding-exchange-offer-en.pdf
[70] https://www.cofinimmo.com/media/eiflhvqz/corporate-press-release-13-05-2025-en.pdf

fica op de algemene vergadering werd herhaald dat zij vasthield aan het ruilbod met een ruilverhouding van 1,16 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel, dat volgens hen aantrekkelijk was voor de aandeelhouders van beide ondernemingen.[71]

De volgende dag, op 14 mei 2025 vond de jaarlijkse algemene vergadering van Cofinimmo plaats. Uit persberichtgeving die naderhand werd gepubliceerd bleek dat de CEO van Cofinimmo op deze algemene vergadering daar de standpunten zoals verwoord in Cofinimmo's persbericht van 13 mei 2025 (zie *supra*) had herhaald.

Tussen 23 mei 2025 en 2 juni 2025 vonden verdere gesprekken plaats tussen beide partijen. Deze resulteerden, in navolging van een aanpassing van de ruilverhouding van 1,16 naar de Ruilverhouding van 1,185 en afspraken betreffende governance, op 2 juni 2025 in de ondertekening van de Transactieovereenkomst, waarin de raad van bestuur van Cofinimmo unaniem zijn steun en aanbeveling voor het Ruilbod bevestigde. De voornaamste bepalingen van deze overeenkomst worden verder toegelicht in sectie 7.2.7 van dit Prospectus.

Middels een gezamenlijk persbericht van 3 juni 2025 heeft (i) Aedifica de oorspronkelijke ruilverhouding van 1,16 in het kader van het Ruilbod aangepast naar de Ruilverhouding van 1,185, alsook de initiële oproeping van haar buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die op 12 juni 2025 stond gepland geannuleerd en vervolgens een nieuwe buitengewone algemene vergadering op 11 juli 2025 bijeengeroepen waaraan het Ruilbod met een Ruilverhouding van 1,185, ter goedkeuring werd voorgelegd en (ii) de raad van bestuur van Cofinimmo haar steun voor het Ruilbod uitgesproken.[72]

Aedifica en Cofinimmo zullen overeenkomstig principe 8.7 van de Belgische Corporate Governance Code 2020 een "*relationship agreement*" (de "**Relationship Agreement**") sluiten voorafgaand aan de voltooiing van het Ruilbod, met dien verstande dat deze Relationship Agreement pas in werking treedt zodra Aedifica de controle over Cofinimmo heeft verworven, teneinde bepaalde governancebeschermingsmaatregelen te implementeren voor de periode tot de voltooiing van de juridische integratie (in functie van de uiteindelijke alternatieve structuur zoals uiteengezet in sectie 7.2.4.1 van dit Prospectus). De voornaamste bepalingen van de Relationship Agreement worden verder uiteengezet in sectie 7.2.7 van dit Prospectus.

5.14 Participaties van de Bieder in de Doelvennootschap

Aedifica en haar Dochtervennootschappen bezitten op de datum van dit Prospectus geen Cofinimmo Aandelen.

Noch Aedifica, noch met haar in onderling overleg handelende personen (*quod non*), hebben in de twaalf (12) maanden voorafgaand aan de aankondiging van het Ruilbod of voorafgaand aan de datum van dit Prospectus ook geen Cofinimmo Aandelen tegen betaling in geld verworven of zich daartoe verbonden.

5.15 Verklaring van de Bieder met toepassing van artikel 37 GVV-Wet

Artikel 37 GVV-Wet bepaalt dat de door de OGVV of één van haar perimetervennootschappen geplande verrichtingen moeten ter kennis worden gebracht van de FSMA, als bepaalde personen zoals

[71] https://www.tijd.be/ondernemen/vastgoed/aedifica-ziet-geen-reden-om-zijn-bod-op-cofinimmo-te-verhogen/10606957.html
[72] https://aedifica.eu/nl/ruilbod/.

uiteengezet in artikel 37 GVV-Wet rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen, en met name de bestuurders van een OGVV.

Aangezien tot de inbreng in natura in het kader van het Ruilbod werd besloten door de algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica op 11 juli 2025 is artikel 37 GVV-Wet, overeenkomstig de uitzondering voorzien in artikel 38, 3° GVV-Wet, niet van toepassing.

6 INFORMATIE OVER DE DOELVENNOOTSCHAP

6.1 Identificatie

Naam:	Cofinimmo NV
Rechtsvorm :	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (en dus onderworpen aan de GVV-Wetgeving) onder de vorm van een naamloze vennootschap
Opgericht:	29 december 1983, België, naar Belgisch recht
Zetel:	Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe (België)
Kruispuntbank van Ondernemingen:	0426.184.049
LEI (*legal entity identifier*) :	549300TM914CSF6KI389
Duur:	Onbepaald
Beursnotering aandelen	Gereglementeerde markt van Euronext Brussels onder ISIN code BE0003593044
Boekjaar:	1 januari – 31 december
Datum van de gewone algemene vergadering:	tweede woensdag van de maand mei
Commissaris:	KPMG Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Jean-François Kupper, bedrijfsrevisor
Telefoonnummer:	+32 2 373 60 66
Website[73] :	https://www.cofinimmo.com/

6.2 Voorwerp en verbodsbepalingen

Het voorwerp van Cofinimmo, zoals uiteengezet in artikel 3 van haar statuten, is als volgt:

"3.1 De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp:

(a) om, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed waarvan sprake in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-wet te bezitten.

Onder "vastgoed" wordt verstaan:

[73] De informatie op de website van de Doelvennootschap maakt geen deel uit van dit Prospectus, tenzij die informatie via verwijzing in het Prospectus is opgenomen.

i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

ii. aandelen of deelbewijzen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks, ten belope van meer dan vijfentwintig procent (25%) wordt aangehouden door de Vennootschap;

iii. optierechten op vastgoed;

iv. aandelen van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen of van institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, meer dan vijfentwintig procent (25%) van het kapitaal, rechtstreeks of onrechtstreeks, wordt aangehouden door de Vennootschap;

v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. rechten van deelneming in openbare vastgoedbevaks en institutionele vastgoedbevaks;

vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders;

viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix. aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in het kapitaal van vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders teverdelen (hierna "Real Estate Investment"Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten, in de zin van de wet van 11 juli 2018;

xi. rechten van deelneming in een GVBF.

Het vastgoed bedoeld in artikel 3.1 (b), lid 2, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) van de GVV-wet dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in de Europese regelgeving, kan niet kwalificeren als aandelen of deelbewijzen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door

de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden. Als de GVV-wetgeving in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV -wetgeving, zal de Vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

(c) Het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meer:

i. DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;

ii. DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;

iii. DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of

iv. overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids- , vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en

(d) Het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

i. voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

ii. nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

iii. installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

iv. afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

(e) Het initieel aanhouden van minder dan 25% in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten als bedoeld in artikel 3.1, (c), hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV-wetgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving. Als de GVV-wetgeving in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de Vennootschap zou toestaan, zal de Vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen. In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het

beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

3.2 De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niettoegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in de GVV-wet en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

3.3 De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing geven of nemen. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

3.4 De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze interesseren in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend voorwerp en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar voorwerp evenals alle voor de verwezenlijking van haar voorwerp relevante of nodige daden.

Algemeen dient de Vennootschap het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVVwetgeving en elke andere toepasselijke wetgeving."

Aangezien Cofinimmo, net zoals Aedifica, een gereglementeerde vastgoedvennootschap is, is ook Cofinimmo onderworpen aan de verbodsbepalingen voorzien in artikel 39 GVV-Wet (zie in dit verband sectie 5.2)

6.3 Organisatiestructuur

Op datum van dit Prospectus, heeft Cofinimmo perimetervennootschappen in negen verschillende landen: België, Luxemburg, Duitsland, Nederland, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Italië en Spanje.

Op datum van dit Prospectus zijn 5 van Cofinimmo's Dochtervennootschappen ingeschreven op de door de FSMA, overeenkomstig artikel 9, §4 GVV-Wet, gepubliceerde lijst van IGVVs. Dit betreft met name de volgende Dochtervennootschappen: Cofinimmo Offices NV, FPR Leuze NV, Pubstone NV, Pubstone Group NV en Rheastone 1.[74]

Uit de door Cofinimmo publiek gemaakte informatie blijkt dat:

[74] De vennootschapsrechtelijke intenties van Aedifica na afsluiting van het Ruilbod zoals uiteengezet in sectie 7.2.4.1 van het Prospectus (fusie dan wel omzetting van Cofinimmo naar een IGVV) zullen geen impact hebben op het statuut van deze bestaande IGVV's. Conform de definitie in de GVV-wet is een IGVV een gereglementeerde vastgoedvennootschap waarvan meer dan 25 % van het maatschappelijk kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden door een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Het scenario waarbij er een dochter-IGVV (Cofinimmo) zou komen te zitten tussen de moeder-OGVV (Aedifica) en de 5 bestaande (op termijn klein)dochter-IGVV's is dan ook verenigbaar met de wettelijke definitie van een IGVV.

- Cofinimmo's zorgvastgoedportefeuille rechtstreeks, dan wel onrechtstreeks door Dochtervennootschappen van Cofinimmo, wordt aangehouden;

- Cofinimmo's kantorenportefeuille door Cofinimmo's 100% Institutionele GVV Cofinimmo Offices NV, wordt aangehouden; en

- Cofinimmo's distributienetten (hoofdzakelijk café's en restaurants in België en Nederland) door twee van Cofinimmo's Institutionele GVVs Pubstone Group NV en Pubstone NV worden aangehouden alsook door een Nederlandse Dochtervennootschap van Cofinimmo; Pubstone Properties B.V., en dat AB InBev een minderheidsbelang van 10% in de Pubstone-structuur aanhoudt.

De perimeter van de Cofinimmo-groep en haar aandeel in elkeen van haar perimetervennootschappen is beschikbaar op pagina's 230 t.e.m. 235 in Cofinimmo's 2024 JFV (https://rapporten.cofinimmo.com/12/universeel-registratiedocument-2024).

6.4 Activiteiten

6.4.1 Overzicht

6.4.1.1 Voorwerp en verbodsbepalingen

Voor het voorwerp van Cofinimmo en de door de GVV-Wet opgelegde verbodsbepalingen wordt verwezen naar sectie 6.2 van dit Prospectus.

6.4.1.2 (Vastgoed) Strategie[75]

(I) Zorgvastgoed

De huidige strategie van Cofinimmo bestaat erin haar leiderschap in de Europese zorgvastgoedsector te bestendigen. Cofinimmo probeert haar zorgvastgoedportefeuille uit te breiden om een rendabele groei te genereren door te investeren in functionele gebouwen van uitstekende kwaliteit. Deze genereren namelijk hoge, voorspelbare en geïndexeerde cashflows in het kader van over het algemeen zeer langlopende contracten. De groei van de groep gaat gepaard met een reeds lopende diversificatie binnen de zorgvastgoedsector. De zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo, die aanvankelijk beperkt was tot woonzorgcentra, is mettertijd uitgebreid met andere types van vastgoed, zoals eerstelijnszorgcentra, gespecialiseerde klinieken, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken enz. Deze diversificatie is eveneens geografisch, aangezien de groep per 30 september 2025 actief is in negen Europese landen, namelijk in België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk. Deze negen landen bevinden zich in verschillende ontwikkelingsstadia. In het kader van haar strategie voor zorgvastgoed, neemt Cofinimmo actief deel aan de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa. Veel innovatieve projecten zijn er volgens Cofinimmo op gericht het verblijf van de inwoners aantrekkelijker te maken, en tegelijkertijd interactie met de buurtbewoners en bezoeken van familieleden aan te moedigen. Het aandeel van zorgvastgoed binnen de geconsolideerde portefeuille van Cofinimmo bedraagt per 30 september 2025 76,9%, en de huidige intentie van Cofinimmo is om dit nog aanzienlijk te laten groeien.

[75] Cofinimmo's 2024 JFV, p 17 -18, waarbij de cijfers, waar relevant, werden geüpdated per 30 september 2025, d.i. op basis van Cofinimmo's Q3 2025 TFV.

(II) Kantoorvastgoed

Sinds haar oprichting in december 1983 is Cofinimmo een belangrijke speler op de kantorenmarkt in België, die verschillende subsectoren omvat. Het is in deze markt dat Cofinimmo al meer dan 40 jaar haar vastgoedexpertise heeft opgebouwd. Het personeel van Cofinimmo is expert in alle aspecten van de levenscyclus van de gebouwen en heeft de nodige ervaring in het beheer van grootschalige projecten van A tot Z, van ontwerp en bouw tot renovatie en (her)ontwikkeling van sites met het oog op de verhuur of verkoop ervan. Deze knowhow heeft zich uitgebreid van kantoorvastgoed naar zorgvastgoed, vastgoed van distributienetten en PPS (zie hierna), die voordeel halen uit de gecreëerde synergieën. Cofinimmo heeft haar strategie aangepast door het desinvesteren van grote kantoorgebouwen met één enkele huurder en zich te concentreren op hoogwaardige gebouwen in het Central Business District ("**CBD**"), en meer bepaald in de Leopoldwijk. Deze zone, dicht bij de Europese instellingen, biedt hogere nettorendementen dankzij een leegstandspercentage dat beduidend lager ligt dan het gemiddelde van de Brusselse markt. In oktober 2021 werd door Cofinimmo een Dochtervennootschap voor kantoren opgericht, zijnde Cofinimmo Offices NV. Deze oprichting is een natuurlijk gevolg van de medio 2018 gestarte heroriëntering van de portefeuille naar de Brusselse CBD, en maakt deel uit van de uitvoering van de waardecreatiestrategie voor de kantorenportefeuille. Volgens Cofinimmo kan dankzij deze operatie later het kapitaal van deze in kantoren gespecialiseerde Dochtervennootschap worden opengesteld voor toekomstige investeerders, die dan gebruik kunnen maken van het ervaren beheer- en investeringsplatform van Cofinimmo, terwijl de groep een deel van het in deze portefeuille geïnvesteerde kapitaal kan recycleren.

(III) Vastgoed van distributienetten en PPS

Vastgoed van distributienetten en publiek-private samenwerkingen(PPS) hebben met zorgvastgoed gemeen dat ze hoge, voorspelbare en geïndexeerde cashflows genereren, doorgaans in het kader van langlopende contracten. De overige kenmerken van de portefeuilles van distributienetten zijn hun voordelige verwervingsprijs in het kader van sale & leaseback-transacties, hun nut als verkoopnetwerk voor de huurder, hun risicospreiding en de mogelijkheid om hun samenstelling in de loop van de tijd te optimaliseren. De portefeuille van cafés en restaurants (Pubstone) die aan de brouwerijgroep AB InBev worden verhuurd, is sinds het begin het onderwerp geweest van individuele verkopen van activa op routinebasis. De PPS daarentegen zijn volgens Cofinimmo bedoeld om op lange termijn te worden aangehouden.

6.4.2 Activiteiten

6.4.2.1 <u>Zorgvastgoed</u>[76]

(I) Verwervingen van activa

Volgens Cofinimmo wordt tijdens haar due diligence elk zorgactief dat Cofinimmo bestudeert, onderworpen aan een beoordeling die gerelateerd is aan het gebruik als zorggebouw, naast de gebruikelijke aspecten van technische kwaliteit, rechtsgeldigheid en naleving van de milieuwetgeving. Deze beoordeling is gebaseerd op verschillende factoren:

- zorgketen: integratie van het actief in zijn omgeving en zijn rol in de toeleveringsketen van de gezondheidszorg;

[76] Cofinimmo's 2024 JFV, p 27, 30 & 31, waarbij de cijfers waar relevant, werden geüpdated per 30 september 2025, d.i. op basis van Cofinimmo's Q3 2025 TFV

- intrinsieke kwaliteiten: grootte van de kamers en andere ruimtes, terras of tuin, lichtinval, functionaliteit voor de bewoners/patiënten en het zorgpersoneel enz.;

- duurzaamheid: groene ruimtes, veiligheid van gebouwen, klimaatrisico's, naleving van regelgevende vereisten, bodemgesteldheid, energie-efficiëntie en BKG-uitstoot, overstromingen, gezondheid en welzijn;

- financiën: huurprijs, duurtijd van de huurovereenkomst enz.;

- uitbater-huurder: ervaring, reputatie van de kwaliteit in de zorg, financiële draagkracht, groeiambities enz.;

- ligging: toegankelijkheid met wagen en openbaar vervoer, plaatselijk belastingniveau enz.;

- omgeving: aanwezigheid van handelszaken, aangenaam uitzicht, levensstandaard van de bewoners in de regio, aanvullend zorgaanbod in de omgeving, toekomstige evolutie van de demografie enz.

(II) Project(her)ontwikkelingen

Dankzij haar vastgoedervaring en een geïntegreerde benadering is Cofinimmo in staat om de zorguitbaters in hun groei te begeleiden. Het dienstenpakket dat hen aangeboden wordt, gaat van eenvoudige verhuring tot grootschalige projecten, inclusief ontwerp, bouw en oplevering van nieuwe gebouwen. Cofinimmo beschikt immers over een ervaren team met daarin financiële, technische en juridische profielen die allemaal vertrouwd zijn met de recentste ontwikkelingen op het vlak van zorgvastgoed. Dankzij de voltooiing van talrijke project(her)ontwikkelingen kan Cofinimmo bijdragen tot de uitbreiding en vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa, uitbaters-huurders aan zich binden, het kwaliteitsniveau van haar activa behouden en aldus waarde creëren.

(III) Arbitrage van activa

Sinds talrijke jaren voert Cofinimmo een selectief beleid van activa-arbitrage in meer mature landen zoals België, Nederland en Frankrijk. Dit beleid houdt in dat niet-strategische gebouwen worden verkocht en de gegenereerde middelen worden herbelegd in andere activa die beter aansluiten bij de huidige criteria van de groep. Zodoende kan volgens Cofinimmo voordeel gehaald worden uit de toenemende appetijt van bepaalde investeerders in dit type vastgoed en kan de samenstelling van de portefeuille geoptimaliseerd worden. De belangrijkste criteria die door Cofinimmo in aanmerking worden genomen bij de beslissing om te verkopen zijn de omvang, de leeftijd, de locatie en de operationele uitbating van het actief, evenals de resterende looptijd van de huurovereenkomst.

(IV) Diversificatie

Cofinimmo streeft actief naar een diversificatie van haar portefeuille. Die diversificatie gebeurt op drie niveaus:

- per land: de groep bezit momenteel zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Italië, Ierland en het Verenigd Koninkrijk;

- per uitbater-huurder: Cofinimmo heeft ongeveer 70 zorguitbaters in haar klanten-huurdersbestand;

- per type actief: de zorgvastgoedportefeuille van de groep bestaat uit woonzorgcentra, assistentiewooneenheden, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken, eerstelijnszorgcentra, zorgcentra voor personen met een beperking, acute zorgklinieken en sport- en wellnesscentra.

Cofinimmo vermijdt zo een te grote afhankelijkheid van een bepaald financierings- of sociaalzekerheidsstelsel.

(V) Opvolging van de financiële en energieprestaties van de verworven sites

De uitbaters bezorgen Cofinimmo periodieke verslagen over de financiële uitbatingsgegevens voor de meeste sites die de vennootschap bezit. Op basis daarvan kan zij de financiële houdbaarheid van de uitbating, en meer in het bijzonder van de dekking van de huur die door de operationele cashflow ('EBITDAR') op de site wordt gegenereerd, evalueren. Aan de hand van een vergelijking van de door de bewoners/patiënten betaalde prijzen voor huisvesting en door de autoriteiten betaalde prijzen voor de zorg kan de uitbating gesitueerd worden tegenover gelijkaardige sites en kan het risico van de verwerving van nieuwe eenheden ingeschat worden.

Met de toestemming van haar uitbaters ontvangt Cofinimmo periodiek milieugegevens. Zo kan Cofinimmo de energieprestaties beoordelen en de decarbonisatiemogelijkheden identificeren.

Daarnaast verzamelt Cofinimmo gegevens over de prestaties van de zorguitbaters en vergelijkt ze met haar database en de marktgegevens indien beschikbaar. De gegevens van de zorguitbaters, zorgconsultants en waarnemingen van Cofinimmo worden het hele jaar door verzameld. Zij worden vervolgens gevalideerd tijdens de zomer van het jaar daarop. De onderliggende bezettingsgraad geldt voor het merendeel van de zorgcentra – care en zorgcentra – cure die eind 2024 ongeveer 95% van de zorggebouwen van Cofinimmo vertegenwoordigden.

6.4.2.2 Vastgoed van distributienetwerken en PPS[77]

Eind 2007 verwierf Cofinimmo, in het kader van een vastgoedpartnerschap, de volledige portefeuille van cafés en restaurants die tot dan eigendom was van Immobrew NV, een Dochtervennootschap van AB InBev, die intussen de naam Pubstone NV kreeg. Cofinimmo verhuurt het distributienet aan AB InBev voor een initiële looptijd van 27 jaar. AB InBev onderverhuurt de panden aan de uitbaters en behoudt een onrechtstreeks belang van 10% in de structuur van Pubstone. Cofinimmo is van mening dat zij geen enkel risico verbonden aan de commerciële uitbating van de cafés en restaurants draagt, maar staat in voor het structureel onderhoud van de daken, de muren, de gevels en het buitenschrijnwerk. Na afloop van de huurovereenkomst heeft AB InBev de keuze tussen het vernieuwen van de huur aan dezelfde voorwaarden of de ruimtes volledig vrij maken.

Cofinimmo probeert in te spelen op de specifieke behoeften van de overheidsinstanties door haar financiële en vastgoedexpertise aan te brengen in het kader van partnerschappen op lange termijn, die over het algemeen onderworpen zijn aan openbare aanbestedingen. Per 30 september 2025 hield Cofinimmo de volgende operationele activa aan in haar PPS-portefeuille:

- Gerechtsgebouw Antwerpen (financiële leasing)

- Gevangenis Leuze-en-Hainaut (financiële leasing)

[77] Cofinimmo's 2024 JFV, p 40, waarbij de cijfers waar relevant, werden geüpdated per 30 september 2025, d.i. op basis van Cofinimmo's Q3 2025 TFV

- Brandweerkazerne Antwerpen (financiële leasing)

- Politiecommissariaat Dendermonde (gewone huurovereenkomst)

- Verschillende sites van de Université Libre de Bruxelles (financiële leasing)

6.4.2.3 Kantoorvastgoed[78]

(I) Filialisatie van de kantorenportefeuille

Op 29 oktober 2021 richtte Cofinimmo een 100% Dochtervennootschap voor kantoren op, Cofinimmo Offices NV. Cofinimmo Offices NV heeft het statuut van institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV) verkregen. Op 30 september 2025 had de Dochtervennootschap een balanstotaal van EUR 1 miljard met een eigen vermogen van EUR 0,7 miljard en een schuldgraad van ongeveer 25%.

(II) Dicht bij de klant

Met het oog op de tevredenheid en de trouw van haar huurders, stelt Cofinimmo alles in het werk om hechte en duurzame relaties met hen uit te bouwen. Het beheer van de gebouwen gebeurt dan ook volledig intern, m.a.w. door de operationele teams van Cofinimmo. Dankzij de omvang van de kantorenportefeuille kan Cofinimmo over een volledig beheersplatform beschikken, zowel wat menselijke als technische middelen betreft, en de kostprijs ervan dragen.

De technische teams, bestaande uit industrieel en burgerlijk ingenieurs, architecten en binnenhuisarchitecten, zien toe op alle inrichtings-, onderhouds-en renovatiewerken. De service desk, die 24/24 uur en 7/7 dagen bereikbaar is, staat in voor de afhandeling van aanvragen voor depannages en herstellingen.

De commerciële teams onderhouden geregeld contact met de klanten om optimaal en zo flexibel mogelijk in te spelen op hun behoeften. De administratieve en boekhoudkundige teams staan in voor de facturatie van de huren en de verrekening van kosten en taksen. De juridische afdeling stelt de huurovereenkomsten op en volgt de eventuele geschillen op.

(III) Proactief huurbeheer

Het leegstandrisico waarmee Cofinimmo jaarlijks wordt geconfronteerd, bedraagt gemiddeld 10% tot 15% van haar kantorenportefeuille. De commerciële strategie, gericht op nauwe relaties met klanten, draagt bij aan een hoge bezettingsgraad en een gunstige ontwikkeling van de operationele marge. Deze commerciële strategie wordt aangevuld met innovatieve oplossingen die optimaal inspelen op de behoeften van huurders op het gebied van flexibiliteit, mobiliteit en een mix in werkruimtes. De ontwikkeling van de concepten Flex Corner® en The Lounge® zijn hier voorbeelden van.

(IV) Selectieve arbitrage van activa

Cofinimmo voert momenteel een selectief arbitragebeleid van kantoorgebouwen, gekoppeld aan het behoud van een volledig beheersplatform.

---

[78] Cofinimmo's 2024 JFV, p 36, waarbij de cijfers waar relevant, werden geüpdated per 30 september 2025, d.i. op basis van Cofinimmo's Q3 2025 TFV

Parallel met de ontwikkeling van de zorgvastgoedsector legt Cofinimmo momenteel het accent op de herbalancering tussen de verschillende subsectoren binnen haar kantorenportefeuille ten voordele van hoogwaardige gebouwen in het Brusselse CBD. De huurleegstand, die in deze subsector lager is dan het gemiddelde op de Brusselse markt, maakt een hoger nettorendement mogelijk volgens Cofinimmo.

Het huidige doel is volgens Cofinimmo om voordeel te halen uit de interesse van de beleggers voor bepaalde activa, of om de samenstelling van de portefeuille te optimaliseren wat betreft leeftijd, grootte, ligging, energieprestaties en huursituatie van de gebouwen. De opgehaalde fondsen worden vervolgens opnieuw geïnvesteerd in kwaliteitsvolle gebouwen.

(V) Project(her)ontwikkelingen

De interne technische teams van Cofinimmo, bestaande uit industrieel en burgerlijk ingenieurs, architecten en binnenhuisarchitecten zijn verantwoordelijk voor de project(her)ontwikkelingen: renovaties, heropbouw en herbestemmingen. Deze projecten kaderen in een programma op lange termijn, gericht op het optimaliseren van de samenstelling van de portefeuille, meerwaardecreatie en in een bredere optiek, een verantwoorde transformatie van het stedelijk landschap.

6.4.3 Vastgoedtypes

Voor het types van vastgoed waarin Cofinimmo investeert wordt verwezen naar punt 6.4.1.2 van dit Prospectus.

6.4.4 Vastgoedportefeuille in cijfers

Voor een overzicht van Cofinimmo's vastgoedportefeuille (per 31 december 2024) wordt verwezen naar de sectie "Geconsolideerde vastgoedportefeuille" (p. 116 e.v.) van het Deel "Vastgoedverslag" van Cofinimmo's 2024 JFV, zoals aangevuld door hoofdstuk 1.4 "Voornaamste gebeurtenissen in het 1ste halfjaar van 2025" en hoofdstuk 1.5 "Gebeurtenissen na 30.06.2025" van Cofinimmo's H1 2025 HJFV hoofdstuk 4 "Voornaamste gebeurtenissen in het 3e kwartaal van 2025" en hoofdstuk 5 "Gebeurtenissen na 30.09.2025", opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing.

6.4.4.1 Cijfers per 31 december 2024

(I) Zorgvastgoed

Hiervoor wordt verwezen naar de secties "Caring" (p. 24 e.v.) en "Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille" (p. 41 e.v.) van het Deel "Beheerverslag" van Cofinimmo's 2024 JFV.

(II) Vastgoed van distributienetten en PPS

Hiervoor wordt verwezen naar de secties "Living" (p. 38 e.v.) en "Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille" (p. 41 e.v.) van het Deel "Beheerverslag" van Cofinimmo's 2024 JFV.

(III) Kantoorvastgoed

Hiervoor wordt verwezen naar de secties "Working" (p. 33 e.v.) en "Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille" (p. 41 e.v.) van het Deel "Beheerverslag" van Cofinimmo's 2024 JFV.

6.4.4.2 Cijfers per 30 juni 2025

Hiervoor wordt verwezen naar de secties 1.3 "Evolutie van de geconsolideerde portefeuille" en 1.6

"Operationele resultaten" van Cofinimmo's H1 2025 HJFV, opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing.

6.4.4.3 Cijfers per 30 september 2025

Hiervoor wordt verwezen naar de secties 3 "Evolutie van de geconsolideerde portefeuille" en 6 "Operationele resultaten" van Cofinimmo's Q3 2025 TFV, opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing.

6.5 Human resources[79]

Overeenkomstig Cofinimmo's 2024 JFV telde Cofinimmo "*150 medewerkers waarvan 25 managers*" op 31 december 2024.

6.6 Rechtzaken en arbitrages[80]

Middels Cofinimmo's 2024 JFV, heeft Cofinimmo's uitvoerend comité verklaard dat er "*noch een regeringstussenkomst, noch enig proces of enige arbitrageprocedure bestaat die een belangrijke invloed op de financiële positie of rendabiliteit zou kunnen hebben of in een recent verleden zou hebben gehad. Zo ook is er, voor zover het uitvoerend comité hier weet van heeft, geen situatie of feit die deze regeringstussenkomsten, processen of arbitrages zouden kunnen veroorzaken.*"

6.7 Recente ontwikkelingen

Voor de recente ontwikkelingen betreffende Cofinimmo die hebben plaatsgevonden na 30 september 2025 maar vóór 24 oktober 2025 (d.i. de publicatie van Cofinimmo's Q3 2025 TFV), wordt verwezen naar hoofdstuk 5 "Gebeurtenissen na 30.09.2025" van Cofinimmo's Q3 2025 TFV, opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing.

Voor de recente ontwikkelingen betreffende Cofinimmo die hebben plaatsgevonden vanaf 24 oktober 2025 maar vóór de datum van dit Prospectus, wordt verwezen naar de volgende documenten en persberichten van Cofinimmo, die zijn gepubliceerd op haar website (https://www.cofinimmo.com/nieuws-media/persberichten/):

- Persbericht 27 oktober 2025: "Verdere update inzake de vooruitgang bij de Belgische Mededingingsautoriteit met betrekking tot de voorgestelde combinatie tussen Aedifica en Cofinimmo"
- Persbericht 13 november 2025: "Cofinimmo verwerft drie projectontwikkelingen in Finland"
- Persbericht 18 december 2025: "Cofinimmo verwerft nieuwe projectontwikkelingen in Finland"
- Persbericht 21 januari 2026: "Aedifica bekomt toestemming van de Belgische Mededingingsautoriteit"

6.8 Vooruitzichten

Voor de verdere vooruitzichten voor 2025 van Cofinimmo wordt verwezen naar de sectie "Vooruit-

[79] Cofinimmo's 2024 JFV, p. 134.

[80] Cofinimmo's 2024 JFV, p. 152.

zichten 2025" (p. 79 e.v.) van het Deel "Beheerverslag" van Cofinimmo's 2024 JFV, zoals herbevestigd in Hoofdstuk 11 "Vooruitzichten 2025" van Cofinimmo's Q3 2025 TFV.

6.9 Kapitaal- en aandeelhoudersstructuur van de Doelvennootschap

6.9.1 Overzicht

Cofinimmo heeft de transparantieverklaringen van haar aandeelhouders openbaar gemaakt overeenkomstig de Transparantiewet. Op de datum van het Prospectus, en op basis van de door Cofinimmo ontvangen en openbaar gemaakte transparantiekennisgevingen, ziet de aandeelhoudersstructuur van Cofinimmo er als volgt uit:

Aandeelhouder	# stemrechten	Datum van de kennisgeving	% van het totale aantal stemrechten
BlackRock, Inc.	1.926.515	22 oktober 2025	5,06%[81]
Cofinimmo-groep[82]	11.398		0,04%
Andere aandeelhouders (*free float*)	36.158.304		94,90%
Totaal	38.096.217		**100%**

6.9.2 Andere effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrechten, converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten

Op datum van dit Prospectus heeft Cofinimmo geen effecten met stemrecht, effecten die toegang verlenen tot stemrecht, warranten of converteerbare obligaties, uitgegeven, uitstaan of aangeboden, andere dan de Cofinimmo Aandelen.

In het kader van het 2016 Cofinimmo Optieplan bestaan er, per datum van dit Prospectus, nog 1.750 uitstaande opties op bestaande Cofinimmo Aandelen. Dit zijn echter louter contractuele rechten, die niet de vorm aangenomen hebben van effecten.

6.9.3 Kapitaal

Op de datum van dit Prospectus bedraagt het kapitaal van Cofinimmo EUR 2.041.523.111,02,vertegenwoordigd door 38.096.217 Cofinimmo Aandelen zonder nominale waarde, dat volledig geplaatst en volgestort is. Elk Cofinimmo Aandeel verleent één stemrecht op de algemene vergadering van aandeelhouders, er zijn geen preferente aandelen. De Cofinimmo Aandelen worden verhandeld op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

6.9.4 Toegestaan kapitaal

Overeenkomstig het hieronder geciteerde artikel 6.2 van de statuten van Cofinimmo, is Cofinimmo's raad van bestuur bevoegd om gedurende een periode van maximum vijf jaar vanaf de

[81] Berekend op basis van het op het ogenblik van de transparantiekennisgeving aantal uitstaande aandelen in Cofinimmo, zijnde 38.096.217 aandelen (hetzelfde aantal aandelen Cofinimmo die op datum van dit Prospectus zijn uitgegeven).
[82] De stemrechten verbonden aan de eigen aandelen zijn opgeschort.

bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de algemene vergadering van 5 juni 2024 (met name 12 juni 2024) het kapitaal in één of meer keer te verhogen:

> *"De raad van bestuur is gemachtigd het kapitaal in één of meer keer te verhogen met een maximumbedrag van:*
>
> *1°) Een miljard twintig miljoen zevenhonderdeenenzestigduizend vijfhonderdvijfenvijftig euro (€ 1.020.761.555,00), hetzij 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering 5 juni 2024, desgevallend afgerond, voor kapitaalverhogingen door inbrengen in geld, met de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap;*
>
> *2°) Vierhonderdenacht miljoen driehonderdenvierduizend zeshonderdtweeëntwintig euro (€ 408.304.622,00), hetzij 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering 5 juni 2024, desgevallend afgerond, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;*
>
> *3°) Tweehonderdenvier miljoen honderdtweeënvijftigduizend driehonderdenelf euro (€ 204.152.311,00), hetzij 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering 5 juni 2024, desgevallend afgerond, voor:*
>
> > *a. kapitaalverhogingen door inbrengen in natura,*
> >
> > *b. kapitaalverhogingen door inbrengen in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, of*
> >
> > *c. enige andere vorm van kapitaalverhoging,*
>
> *met dien verstande dat het kapitaal, in het kader van het toegestaan kapitaal, niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan een miljard zeshonderddrieëndertig miljoen tweehonderdachttienduizend vierhonderdachtentachtig euro (€ 1.633.218.488,00), hetzij het cumulatieve bedrag van de verschillende machtigingen.*
>
> *Deze machtiging wordt verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 5 juni 2024, in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.*
>
> *Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast.*
>
> *De kapitaalverhogingen waarover de raad van bestuur aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inbreng in geld, door inbreng in natura, bij wijze van gemengde inbreng of door incorporatie van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies, alsook alle eigenvermogensbestanddelen van de statutaire IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke GVV wetgeving) die kunnen worden omgezet in kapitaal, met of zonder creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of alle andere effecten die het kapitaal vertegenwoordigen of die toegang ertoe geven.*
>
> *Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtigingen werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, zal het bedrag hiervan worden geboekt op één of meer afzonderlijke eigen vermogensrekeningen op het passief van de balans. De raad van bestuur kan vrij*

beslissen om de uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS regels, alsnog op een onbeschikbare rekening te boeken, die in dezelfde mate als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering op de wijze die vereist is voor een statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het resterende bruikbare bedrag van het toegestaan kapitaal.

De raad van bestuur is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, ten gunste van één of meer welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochterondernemingen zijn, aan de krachtens de GVV-wetgeving toepasselijke voorwaarden. Indien en voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht dient te worden verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, voldoet het aan de voorwaarden als bedoeld in de GVV-wetgeving en in artikel 6.4 van de statuten.

Het moet in ieder geval niet worden verleend in geval van inbrengen in geld overeenkomstig artikel 6.4 van de statuten.

Kapitaalverhogingen door inbrengen in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden als voorgeschreven in de GVV-wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 6.4 van de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend. De raad van bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen."

6.9.5 Eigen aandelen

Overeenkomstig Cofinimmo's Q3 2025 TFV, bezaten Cofinimmo en haar Dochtervennootschappen op 30 september 2025 13.448 eigen aandelen. Op datum van dit Prospectus bezitten Cofinimmo en haar Dochtervennootschappen 11.398 eigen aandelen.

Cofinimmo mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of vervreemden.

Overeenkomstig het besluit van de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo van 5 juni 2024, zoals uiteengezet in artikel 6.3 van de statuten van Cofinimmo (zoals hierna geciteerd), is de raad van bestuur van Cofinimmo uitdrukkelijk gemachtigd om, voor een periode van vijf jaar vanaf 12 juni 2024 (d.i. de publicatie van het machtigingsbesluit in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad):

"[…] *voor rekening van de Vennootschap de eigen aandelen van de Vennootschap verwerven en in pand te nemen (zelfs buiten de Beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijfentachtig procent (85%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag die aan de datum van de transactie (verwerving en inpandneming) voorafgaat en niet hoger mag zijn dan (115%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag die de datum van de transactie (verwering en inpandneming) voorafgaat. De Vennootschap mag op geen enkel moment meer dan tien procent (10%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen in bezit hebben.*

De raad van bestuur is ook uitdrukkelijk gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan één of meer welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochterondernemingen zijn, mits naleving van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De hierboven bedoelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgen en vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door één of meer rechtstreekse dochterondernemingen, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervennootschap door dochterondernemingen."

6.9.6 Evolutie van de koers van het aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels

De evolutie van de beurskoers van de Cofinimmo Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels gedurende de periode lopende van 27 januari 2025 tot en met 27 januari 2026 wordt weergegeven in sectie 7.3.4.4(III)(A) van dit Prospectus

6.10 Bestuursstructuur

Cofinimmo opteerde voor een monistische of 'one-tier'-bestuursstructuur zoals bepaald in de artikelen 7:85 en volgende van het WVV. Zij wordt bestuurd door een raad van bestuur die de bevoegdheid heeft om alle handelingen te verrichten die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp van de vennootschap, uitgezonderd de handelingen waarvoor de algemene vergadering bevoegd is.

De raad van bestuur van Cofinimmo heeft bepaalde specifieke bevoegdheden gedelegeerd aan een afgevaardigd bestuurder die wordt bijgestaan door een uitvoerend comité dat bestaat uit bestuurders en niet-bestuurders, en waaraan de afgevaardigd bestuurder verder specifieke bevoegdheden kan delegeren.

De raad van bestuur van Cofinimmo heeft een auditcomité en een comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance opgericht die een adviserende, toezichthoudende en voorbereidende rol spelen bij bepaalde beslissingen die de raad van bestuur moet nemen. De beslissingsbevoegdheid berust bij de raad van bestuur als geheel. Overeenkomstig de wetgeving inzake gereglementeerde vastgoedvennootschappen beschikt de vennootschap eveneens over een controleactiviteit die door de functies van interne audit, compliance en risicobeheer worden uitgevoerd.

6.10.1 Raad van bestuur

Op de datum van dit Prospectus, is de raad van bestuur van Cofinimmo als volgt samengesteld:

Naam	Hoedanigheid	Einde mandaat
Jean Hilgers	Voorzitter raad van bestuur – Onafhankelijk bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2027 (over boekjaar 2026)
Jean-Pierre Hanin	CEO – Gedelegeerd bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2026 (over boekjaar 2025)
Jean Kotarakos	CFO – Uitvoerend bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2026 (over boekjaar

		2025)
Olivier Chapelle	Onafhankelijk bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2028 (over boekjaar 2027)
Nathalie Charles	Onafhankelijk bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2028 (over boekjaar 2027)
Anneleen Desmyter	Onafhankelijk bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2026 (over boekjaar 2025)
Xavier de Walque	Bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2028 (over boekjaar 2027)
Benoit Graulich	Onafhankelijk bestuurder – Voorzitter auditcomité	Tot einde algemene vergadering 2027 (over boekjaar 2026)
Jan Suykens	Onafhankelijk bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2028 (over boekjaar 2027)
Mirjam van Velthuizen-Lomans	Onafhankelijk bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2028 (over boekjaar 2027)
Michael Zahn	Onafhankelijk bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2026 (over boekjaar 2025)
Ann Caluwaerts	Onafhankelijk bestuurder	Tot einde algemene vergadering 2029 (over boekjaar 2028)

6.10.2 Uitvoerend comité

Op de datum van dit Prospectus, is het uitvoerend comité van Cofinimmo als volgt samengesteld:

Naam	Functie
Jean-Pierre Hanin	CEO en Gedelegeerd Bestuurder
Jean Kotarakos	CFO
Sébastien Berden	COO
Yeliz Bicici	COO

Roel Dumont	CHRO
Sophie Grulois	General Counsel

6.10.3 Auditcomité

Op de datum van dit Prospectus is het auditcomité van Cofinimmo als volgt samengesteld:

Naam	Functie
Benoit Graulich	Voorzitter – Onafhankelijk bestuurder
Jean Hilgers	Onafhankelijk bestuurder
Xavier Walque	Bestuurder
Nathalie Charles	Onafhankelijk bestuurder

6.10.4 Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Op de datum van dit Prospectus is het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance van Cofinimmo als volgt samengesteld:

Naam	Functie
Jean Hilgers	Voorzitter – Onafhankelijk bestuurder
Olivier Chapelle	Onafhankelijk bestuurder
Jan Suykens	Onafhankelijk bestuurder

6.11 Personen handelend in onderling overleg met Cofinimmo

De publiek beschikbare informatie over Cofinimmo vermeldt niet dat er personen zijn die in onderling overleg, in de zin van artikel 3, §1, 5° van de Overnamewet, met Cofinimmo handelen. Noch heeft Aedifica weet van personen die in onderling overleg, in de zin van artikel 3, §1, 5° van de Overnamewet, met Cofinimmo handelen.

Uit Cofinimmo's 2024 JFV blijkt bovendien dat "*Voor zover bij de vennootschap bekend, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.*"

6.12 Financiële informatie

Cofinimmo's 2024 JFV (inclusief het controleverslag van Cofinimmo's Commissaris betreffende de daarin opgenomen statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen), Cofinimmo's Q1 2025 TFV, Cofinimmo's H1 2025 HJFV en Cofinimmo's Q3 2025 TFV werden gepubliceerd en kunnen worden geraadpleegd op de website van Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/).

Op basis van de door Cofinimmo gepubliceerde informatie, hebben er zich sinds de publicatie van Cofinimmo's Q3 2025 TFV op 24 oktober 2025, geen wijzigingen van betekenis in de zakelijke en/of financiële positie van Cofinimmo voorgedaan.

7 HET RUILBOD

7.1 Aard en voorwerp van het Ruilbod

Het Ruilbod is een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod overeenkomstig de Overnamewet en hoofdstuk II van het Overnamebesluit, dat tot voorwerp heeft om alle Cofinimmo Aandelen uitgegeven door Cofinimmo (met coupon nr. 41[83] e.v. aangehecht), met name 38.096.217, te ruilen tegen Nieuwe Aandelen uit te geven door Aedifica (met coupon nr. 36[84] e.v. aangehecht), onderworpen aan de bepalingen en voorwaarden zoals in dit Prospectus uiteengezet.

De Cofinimmo Aandelen zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels onder de ISIN-code BE0003593044.

Het Ruilbod is onderworpen aan de Opschortende Voorwaarden zoals bepaald onder sectie 7.4 van dit Prospectus.

Met betrekking tot Cofinimmo Aandeelhouders buiten de lidstaten van de Europese Economische Ruimte kan de toepasselijke effectenwetgeving van invloed zijn op het aanbod, de verkoop en de levering van de Nieuwe Aandelen ingevolge het Ruilbod, en zal dit onder meer als volgt plaatsvinden:

a. In de Verenigde Staten:

   i. enkel US Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben aangeboden in het Ruilbod en die in aanmerking komen als “gekwalificeerde institutionele kopers” (zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act van 1933), en die tijdig aan Aedifica een bevredigende US investor Letter hebben bezorgd waarin zij hun status als “gekwalificeerde institutionele kopers” (zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act) en daarmee verband houdende zaken hebben bevestigd en hebben ingestemd met bepaalde overdrachtsbeperkingen die van toepassing zijn op de Nieuwe Aandelen met betrekking tot US QIBs zoals beschreven in de US Investor Letter (zijnde US QIBs), zullen gerechtigd zijn om de levering van de Nieuwe Aandelen te ontvangen als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Ruilbod. De Nieuwe Aandelen waarop deze personen recht hebben, zullen beschikbaar worden gesteld op grond van een vrijstelling van, of in een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de US Securities Act. Er zal geen openbare aanbieding van effecten plaatsvinden in de Verenigde Staten. Aedifica behoudt zich het recht voor om elke US Investor Letter die haar wordt bezorgd en die zij discretionair handelend niet bevredigend acht, te weigeren.

   ii. aan US Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen geldig hebben aangeboden in het Ruilbod, maar die niet kwalificeren als US QIBs (zijnde US Non-QIBs), zullen de Nieuwe Aandelen en, desgevallend, Fracties van Nieuwe Aandelen, waarop die personen recht zouden hebben als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Ruilbod niet worden geleverd. Deze Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen zullen in plaats daarvan naar verwachting verkocht worden in markttransacties buiten de Verenigde Staten ingevolge een BNP Dribbling Out (of alternatief – afhankelijk van het volume – Vendor Placement) (zoals verder beschreven in sectie 7.6 van dit Prospectus), die zo snel als redelijkerwijs mogelijk zal plaatsvinden op of na de Betaaldatum

[83] Coupon nr. 41 vertegenwoordigt de dividendgerechtigdheid van de Cofinimmo Aandelen over boekjaar 2025. De daaraan voorgaande coupon nr. 40 vertegenwoordigde Cofinimmo’s Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

[84] Coupon nr. 36 vertegenwoordigt de dividendgerechtigdheid van de Aedifica aandelen (dit zijn de Bestaande Aandelen, en desgevallend, bij een succesvol Ruilbod, de Nieuwe Aandelen) over boekjaar 2025. De daaraan voorafgaande coupon, coupon nr. 35 vertegenwoordigde Aedifica’s Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

voor elke Aanvaardingsperiode van het Ruilbod, in welk geval dergelijke US Non-QIBs een *pro rata* deel van de contante BNP Opbrengst van een dergelijke verkoop zullen ontvangen na aftrek van toepasselijke vergoedingen en kosten.

b. aan Cofinimmo Aandeelhouders die ingezetenen zijn van, of zich bevinden in, het Verenigd Koninkrijk en die hun Cofinimmo Aandelen geldig hebben aangeboden in het Ruilbod, zullen de Nieuwe Aandelen als tegenprestatie onder de voorwaarden van het Ruilbod, worden uitgegeven en geleverd met inachtneming van en in overeenstemming met de toepasselijke lokale effectenwetgeving, met inbegrip van de POATRs, FSMA 2000 en de Financial Promotion Order.

c. enkel Cofinimmo Aandeelhouders in Zwitserland die kwalificeren als "professionele cliënten" zoals gedefinieerd in artikel 4 van de FinSA (zijnde Zwitserse QIBs), zullen gerechtigd zijn om deel te nemen in het Ruilbod, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 FinSA. Cofinimmo Aandeelhouders in Zwitserland die niet kwalificeren als "professionele cliënten" zoals gedefinieerd in artikel 4 van de FinSA, kunnen niet deelnemen aan het Ruilbod.

Het Ruilbod wordt niet gedaan in of naar, en kan niet worden aanvaard in of vanuit Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zuid-Afrika of enig ander rechtsgebied waar dit een overtreding van de wetten van dat rechtsgebied zou uitmaken. Indien u woonachtig of gevestigd bent in Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zuid-Afrika, of enig ander rechtsgebied waar het aanbieden van uw Cofinimmo Aandelen in het kader van het Ruilbod een overtreding van de wetten van dat rechtsgebied zou uitmaken, staat het Ruilbod niet voor u open en mag u uw Cofinimmo Aandelen niet aanbieden in ruil voor Nieuwe Aandelen.

7.2 Achtergrond en doelstellingen van het Ruilbod, doelstellingen en intenties van de Bieder en gevolgen

7.2.1 Context van het Ruilbod

De raad van bestuur van Aedifica verwijst naar de doelstellingen voor het uitbrengen van het Ruilbod zoals uiteengezet in sectie 7.2.2 van dit Prospectus, alsmede de voornemens van de Bieder met betrekking tot de Doelvennootschap zoals uiteengezet in sectie 7.2.4 van dit Prospectus. Het onmiddellijke doel van het Ruilbod is Aedifica in staat te stellen controle te verwerven over Cofinimmo.

7.2.2 Doelstellingen van de Bieder

Aedifica is ervan overtuigd dat het Ruilbod in het belang is van zowel de aandeelhouders van Aedifica als die van Cofinimmo, en wel om de volgende redenen:

<u>Aedifica:</u>

- Door de transactie wordt de portefeuille van Aedifica in zijn bestaande kernmarkten gecombineerd met die van Cofinimmo (België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland), wordt Aedifica's aanwezigheid in Spanje vergroot en wordt vaste voet aan de grond verkregen in Frankrijk en Italië.

- Verwacht wordt dat de gecombineerde portefeuille het huurdersprofiel verder zal diversifiëren waarbij het gewicht van de top-10 huurders zal afnemen van ongeveer 47%[85] bij Aedifica tot ongeveer 43%[86] in de gecombineerde groep.

- De verbeterde omvang van de gecombineerde groep, met een GAV[87] van EUR 12,2 miljard[88], en een vrij verhandelbare marktkapitalisatie die EUR 5,8 miljard[89] overstijgt, zullen de strategische positionering van de groep versterken en zijn verhaal op de kapitaalmarkten verbeteren.

- De combinatie zal leiden tot de grootste, op zorgvastgoed gerichte, REIT op basis van GAV in Europa, met hoofdkantoor en beursnotering in België, en de op drie na grootste, op zorgvastgoed gerichte, REIT wereldwijd (de top 3 bevindt zich in de Verenigde Staten).[90] Dit zal naar verwachting de handelsliquiditeit vergroten, met mogelijk opname in belangrijke Europese indices zoals de S&P Europe 350, Stoxx Europe Mid Cap en MSCI Europe Mid/Large Cap.[91]

- De aandeelhouders van Aedifica zullen blijven profiteren van een sterke kapitaalstructuur, onder een robuuste financiële structuur en gebalanceerd schuldenprofiel, met perspectief op een positieve kredietrating-actie door S&P (zoals door S&P beaamd en door Aedifica gereproduceerd middels haar persbericht van 5 juni 2025[92]).

- Door de combinatie zullen de aandeelhouders van Aedifica profiteren van operationele synergieën, die naar verwachting zullen leiden tot een *mid-single digit* toename van de EPRA-winst per aandeel.[93]

- In het geval van een ratingverhoging door S&P van BBB naar BBB+, zou de gecombineerde entiteit kunnen profiteren van het verkrijgen van financiering onder gunstigere voorwaarden, in het bijzonder op de obligatiemarkt. Dit zou de aandeelhouders van Aedifica in staat stellen hun voordeel te doen met de financiële synergieën, bijkomend op de operationele synergieën.

- De combinatie zal naar verwachting een sterk platform creëren met een deskundig intern team ter plaatse in elk van de belangrijkste markten en met verbeterde toegang tot kapitaalmarkten tegen gunstigere voorwaarden, waardoor de deal sourcing wordt verbeterd en de portefeuillerotatie en kapitaalrecyclingstrategie van de gecombineerde groep wordt versneld met waardetoevoegende herinvesteringen in het gezondheidszorgsegment.

---

[85] Zoals gepubliceerd door Aedifica op 29 april 2025 in zijn Q1 2025 resultaten.
[86] Gebaseerd op de gecombineerde contractuele huren van Aedifica en Cofinimmo per 30 September 2025.
[87] Bruto(vastgoed)actief waarde van de betreffende vennootschap, d.i. de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen.
[88] Gebaseerd op de gecombineerde gerapporteerde GAV van Aedifica en Cofinimmo per 30 September 2025.
[89] Gecombineerde marktkapitalisatie van Aedifica en Cofinimmo op basis van FactSet-gegevens op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd.
[90] Analyse van de tien grootste REIT's wereldwijd die zich richten op gezondheidszorg op basis van de bruto-actiefwaarde (bron: Green Street Advisors voor in de VS genoteerde bedrijven) per 31 december 2024, met uitzondering van Aedifica en Cofinimmo, die per 31 maart 2025 zijn. De top 3 op basis van GAV bestaat uit, in afnemende volgorde van GAV: Welltower Inc., Ventas Inc. en Healthpeak Properties, Inc.
[91] Mogelijkheid voor de gecombineerde groep om over te stappen van (i) S&P Europe Mid Small Cap naar S&P Europe 350 indien aan de minimale omvangseis wordt voldaan en na herziening van de index, (ii) Stoxx Europe Small Cap naar Stoxx Europe Mid Cap en (iii) MSCI Europe Small Cap naar MSCI Europe Mid/Large Cap indien aan de minimale omvangseis wordt voldaan en na herziening van de index. Zowel Aedifica als Cofinimmo zijn momenteel opgenomen in de Bel-20 S&P Europe Mid Small Cap, Stoxx Europe Small Cap en MSCI Europe Small Cap.
[92] https://aedifica.eu/nl/download-alt/?pid=34842
[93] De desinvestering van de woonzorgcentra-vastgoedportefeuille in België voor een totaalbedrag van EUR 300 miljoen waartoe Aedifica zich heeft verbonden in het kader van de Beslissing van de BMA, en over de komende jaren mag worden gespreid (zoals door Aedifica aangekondigd middels haar persbericht van 27 oktober 2025, zie in dit verband eveneens sectie 7.4 van dit Prospectus), zal, met de herinvesteringen van de opbrengsten daarvan, naar verwachting, op termijn, een grotendeels neutraal effect hebben op de EPRA-winst per aandeel voor zowel de aandeelhouders van Aedifica als die van Cofinimmo, waarbij de EPRA-winst per aandeel naar verwachting voor alle aandeelhouders zal stijgen dankzij de bijdrage van operationele synergieën. Er is nog geen rekening gehouden met de mogelijke gunstige impact op de toekomstige financiële lasten in het geval van een ratingverhoging door S&P van BBB naar BBB+.

- Aedifica en Cofinimmo zullen zich gezamenlijk inzetten voor ESG-excellentie door hun capaciteit te versterken om de verbintenissen onder het Akkoord van Parijs na te komen en tegen 2050 een netto nuluitstoot van broeikasgassen voor de gecombineerde portefeuille te realiseren.
- Tot slot zal de verwachte groei van de EPRA winst per aandeel extra ruimte creëren om toekomstige dividenduitkeringen aan Aedifica-aandeelhouders te verhogen, terwijl een duurzame pay-out-ratio van de geconsolideerde EPRA winst gehandhaafd blijft.

Cofinimmo:

- De transactie zal resulteren in een verbeterde geografische diversificatie, met een grotere blootstelling in het Verenigd Koninkrijk, Finland (met een eigen ontwikkelingsteam) en Ierland, en zal leiden tot een vermindering van de bijdrage van België in de vastgoedportefeuille van ongeveer 47%[94] tot 34%[95], wat resulteert in een meer gebalanceerde geografische aanwezigheid.
- De gecombineerde portefeuille zal de huurdersdiversificatie verbeteren, waarbij het aandeel van Cofinimmo's top-10 huurders zal afnemen van ongeveer 62%[96] naar ongeveer 43%[97] op basis van contractuele (gecombineerde) huren, waarbij de WAULT zal toenemen tot 16[98] jaar (ten opzichte van 13 jaar op dit ogenblik).
- Het gewicht van het structureel onder druk staande en traag groeiende kantorensegment en het gewicht van het distributienetwerk binnen de portefeuille van Cofinimmo zal naar verwachting worden gehalveerd in de gecombineerde portefeuille. Het zou worden teruggebracht van de huidige 15,3%[99] en 7,8%[100] van GAV naar respectievelijk 7,6%[101] en 3,9%[102].
- Bovendien zullen de Cofinimmo Aandeelhouders naar verwachting profiteren van een verbeterde schaal en verhoogde aandelenliquiditeit en een robuustere financiële structuur, met een potentieel pad naar een positieve kredietrating-actie door S&P (zoals door S&P beaamd en door Aedifica gereproduceerd middels haar persbericht van 5 juni 2025[103]), gekoppeld aan een verwachte daling van de schuldgraad naar 40,9%.[104]
- Door deel uit te maken van de gecombineerde groep zullen de Cofinimmo Aandeelhouders naar verwachting profiteren van operationele en financiële synergieën, met een stijging van de winst per aandeel tot gevolg.
- Het Ruilbod zal resulteren in onmiddellijke waardecreatie voor de Cofinimmo Aandeelhouders, aangezien het een premie vertegenwoordigt van 23,4%[105] en 28,3%[106] ten opzichte

---

[94] Gebaseerd op de GAV van Cofinimmo per 31 maart 2025.
[95] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van Aedifica en Cofinimmo per 31maart 2025.
[96] Zoals gepubliceerd door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerd in zijn Q1 2025 resultaten..
[97] Gebaseerd op de gecombineerde contractuele huur van Aedifica en Cofinimmo per 31 maart 2025.
[98] Gebaseerd op gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van Aedifica (per 31 maart 2025 bedroeg deze 18 jaar) en Cofinimmo (per 31 maart 2025 bedroeg deze 13 jaar), gewogen op basis van de respectievelijke GAV van elke vennootschap per 31 maart 2025.
[99] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 30 september 2025.
[100] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 30 september 2025.
[101] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van Aedifica en Cofinimmo per 30 september 2025.
[102] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van Aedifica en Cofinimmo per 30 september 2025.
[103] https://aedifica.eu/nl/download-alt/?pid=34842
[104] Op basis van de schuldgraad van Aedifica van 39,9% en van Cofinimmo van 41,8% per 31 maart 2025
[105] Op basis van een vergelijking van de Impliciete Biedprijs met Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00.
[106] Op basis van een vergelijking van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel, berekend op basis van de Ruilverhouding vermenigvuldigd met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 69,75 gecorrigeerd voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, met EUR 60,80, berekend op basis van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00 gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs respectievelijk Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.

- Over het geheel genomen wordt verwacht dat de Cofinimmo Aandeelhouders zullen profiteren van een sterkere, meer concurrentiële entiteit die beter in staat is in te spelen op kansen in de markt.

7.2.3 Free Float verplichting en promotorschap opgelegd door de GVV-Wet, waarmee rekening dient te worden gehouden in het kader van het Ruilbod

7.2.3.1 Free Float verplichting opgelegd door de GVV-Wet

Overeenkomstig artikel 23, §3 van de GVV-wet:

> "*moeten de promotoren* [van een OGVV] *erop toezien dat, bijvoorbeeld door middel van openbare aanbiedingen tot verkoop of tot inschrijving, ten minste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV continu en permanent in het bezit zijn van het publiek vanaf één jaar na haar vergunning.*"

"Het publiek" wordt gedefinieerd in §5 als:

> "*een persoon die niet in onderling overleg optreedt en geen deelnemingsverhouding met de promotor heeft*".

§4 van het bewuste artikel bepaalt dat:

> "*een verwerving van stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV door de promotor of door een persoon die in onderling overleg met de promotor optreedt, niet tot gevolg mag hebben dat het percentage stemrechtverlenende effecten in het bezit van het publiek onder 30% daalt.*"

Ten slotte, verduidelijkt §6 dat, niettegenstaande het voorgaande:

> "*het de promotor of een in onderling overleg met hem handelend persoon is toegestaan om stemrechtverlenende effecten te verwerven die het percentage stemrechtverlenende effecten in het bezit van het publiek onder 30% doen dalen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:*
>
> 1. *de verwervingen vloeien voort uit:*
>
> a. *de aanvaarding door de houders van de betrokken effecten van een openbare overnamebieding; en*
>
> b. *in voorkomend geval, een openbaar uitkoopbod dat onmiddellijk volgt op voornoemde openbare overnamebieding*
>
> *die allebei worden uitgevoerd conform de* [Overnamewet] *en het* [Overnamebesluit]*;*
>
> 2. *naar aanleidingen van die verwervingen bezit de promotor en/of een in onderling overleg met hem handelende persoon alle stemrechtverlenende effecten van de GVV;*

3. *de openbare GVV doet afstand van haar vergunning binnen de maand die volgt op het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod die de promotor en/of de in onderling overleg met hem handelende perso(o)n(en) in de mogelijkheid heeft gesteld om alle stemrechtsverlenende effecten te verwerven."*

7.2.3.2 De Bieder is momenteel niet de promotor van de Doelvennootschap en is derhalve niet onderworpen aan artikel 23 van de GVV-Wet

Op de datum van dit Prospectus is Aedifica niet de promotor van Cofinimmo, zodanig dat artikel 23, §§ 3-5 van de GVV-Wet niet van toepassing is op Aedifica. Zolang Aedifica niet de promotor is van Cofinimmo, is Aedifica bijgevolg niet beperkt in haar vermogen om Cofinimmo Aandelen te verwerven buiten het Ruilbod (zelfs indien dergelijke verwervingen zouden leiden tot een vermindering van de *free float* tot onder de 30%) mits naleving van artikel 12 en, desgevallend, van artikel 15 van het Overnamebesluit.

Aedifica is evenmin beperkt in haar mogelijkheden om Cofinimmo Aandelen te verwerven in het kader van het Ruilbod, zelfs indien zij daardoor meer dan 70% van de Cofinimmo Aandelen zou verwerven. Bijgevolg kan Aedifica in elk geval een eerste verwerving van Cofinimmo Aandelen doen op de Initiële Betaaldatum, ongeacht het aantal te verwerven Cofinimmo Aandelen, aangezien zij nog niet de promotor is, maar hoogstens de promotor kan worden als gevolg van een dergelijke verwerving. Het is dus mogelijk dat Aedifica meer dan 70% van de Cofinimmo Aandelen verwerft (op de Initiële Betaaldatum), zonder inbreuk op artikel 23, §4 van de GVV-Wet.

7.2.3.3 De Bieder kan promotor worden van de Doelvennootschap in het kader van het Ruilbod

Op het ogenblik dat Aedifica de meerderheid van de Cofinimmo Aandelen verwerft, zal zij promotor worden en zal artikel 23, §§ 3-5 van de GVV-Wet van toepassing worden. In de praktijk, rekening houdend met de Opschortende Voorwaarde van het Ruilbod met betrekking tot de minimale aanvaardingsdrempel van 50% + 1 en op voorwaarde dat die drempel wordt bereikt, zal deze gebeurtenis zich naar alle waarschijnlijkheid voordoen ná de overdracht van de eigendom van de Cofinimmo Aandelen ingebracht in het Ruilbod op de dag van bekendmaking van de resultaten van de desbetreffende Aanvaardingsperiode (onder ontbindende voorwaarde van niet betaling van de Biedprijs).

In de praktijk zal het feit dat Aedifica promotor zal worden van Cofinimmo tijdens het Ruilbod haar niet verhinderen het Ruilbod tot het einde door te zetten en alle in het Ruilbod ingebrachte Cofinimmo Aandelen te verwerven volgend op een mogelijke heropening, aangezien zij, indien nodig, de uitzondering voorzien in §6 zal kunnen inroepen voor de verwervingen van Cofinimmo Aandelen in het kader van het Ruilbod (volgend op een eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropening van het Ruilbod).

Bovendien zal Aedifica, als zij de drempel van 95% overschrijdt (in voorkomend geval met personen die op dat moment in onderling overleg met haar zouden handelen na het sluiten van een akkoord van onderling overleg)[107], het Uitkoopbod[108] kunnen uitbrengen (of een al dan niet vereenvoudigd

---

[107] Zodra Aedifica de controle verwerft over Cofinimmo, wordt zij geacht in onderling overleg te handelen met Aedifica, en kan bij latere Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen het aantal eigen aandelen aangehouden door Cofinimmo meegeteld worden voor doeleinden van de berekening of al dan niet aan de drempel van 95% voldaan is om over te kunnen gaan tot een Uitkoopbod.

[108] Aangezien het Ruilbod slaat op alle door Cofinimmo uitgegeven Cofinimmo Aandelen en Aedifica op datum van het Prospectus geen Cofinimmo Aandelen bezit, zal Aedifica, indien ze 95% van de Cofinimmo Aandelen aanhoudt, sowieso minstens 90% van de Cofinimmo Aandelen hebben verworven middels het Ruilbod.

uitkoopbod na een openbaar (inzamel)bod[109] dat eventueel in de toekomst, na het Ruilbod, zou worden uitgebracht) onder toepassing van artikel 23, §6 GVV-Wet.

7.2.3.4 Free float verplichting na de afsluiting van het Ruilbod dat niet gevolgd wordt door het Uitkoopbod

Indien Aedifica niet de totaliteit van de Cofinimmo Aandelen bezit na sluiting van het Ruilbod en dus niet kan overgaan tot een *delisting*, heeft zij de verplichting "*erop toe te zien* […] *dat ten minste 30% van de stemrechtverlenende effecten in het bezit zijn van het publiek*".

Bijgevolg, indien het Ruilbod definitief wordt afgesloten en aan het einde van de Biedperiode zich een situatie voordoet waarin Aedifica geen Uitkoopbod kan uitbrengen, zal artikel 23, § 3-4 van de GVV-Wet effectief van toepassing zijn op Aedifica als promotor.

Vanaf het moment dat Aedifica (en eventueel met haar in onderling overleg handelende personen) 70% of meer van de Cofinimmo Aandelen verwerft middels het Ruilbod, mag Aedifica (en eventueel met haar in onderling overleg handelende personen) geen Cofinimmo Aandelen meer verwerven, behalve in het kader van een nieuw openbaar overnamebod, waarop artikel 23, §6 van de GVV-Wet, opnieuw van toepassing zou zijn.

Bovendien is Aedifica zich ervan bewust dat artikel 23, §3 van de GVV-wet dan van toepassing wordt op Aedifica als promotor en dat zij er bijgevolg op zal moeten toezien, binnen de grenzen van de in die paragraaf voorziene verbintenis, dat ten minste 30% van de stemrechtverlenende effecten in handen is van het publiek.

In casu zullen de eigen aandelen van Cofinimmo krachtens artikel 23, § 5, van de GVV-wet niet (meer) meetellen voor de 30% free float vereiste van zodra Aedifica promotor wordt van Cofinimmo (d.i. van zodra Aedifica de exclusieve dan wel de gezamenlijke controle over Cofinimmo heeft verworven). Aedifica houdt dan immers een deelnemingsverhouding (d.i. minstens 10% van het kapitaal) aan in Cofinimmo, waardoor de eigen aandelen gehouden door Cofinimmo niet worden geacht deel uit te maken van het publiek.

Rijst dan de vraag binnen welke termijn aan de verbintenis voorzien in artikel 23, §3 van de GVV-Wet, moet worden voldaan, voor zover deze van toepassing zou zijn wanneer de drempel van 70% wordt overschreden ten gevolge van een rechtmatige verwerving door een persoon die vóór die verwerving nog niet de promotor was (al dan niet in het kader van een openbaar overnamebod) of wanneer die verwerving onder de uitzondering van §6 van dat artikel valt voor zover het openbaar overnamebod niet leidt tot een uitkoopbod en dus tot een schrapping van de beursnotering.

Volgens een letterlijke lezing van de tekst van de wet voorziet §3 niet uitdrukkelijk in een overgangsperiode voor deze gevallen. Het zou evenwel inconsequent zijn om enerzijds een persoon toe te staan de drempel van 70% op een rechtmatige manier te overschrijden (als niet-promotor of door middel van een openbaar overnamebod), maar anderzijds die persoon, in voorkomend geval, zonder overgangsperiode in een onwettige positie te plaatsen indien zij haar verplichting krachtens artikel 23, §3 van de GVV-Wet niet onmiddellijk en onverwijld nakomt. Elke persoon die ten gevolge van een rechtmatige verwerving promotor wordt en bijgevolg onderworpen is aan de verplichting van artikel 23, §3 van de GVV-Wet, zou bijgevolg ook over een redelijke termijn moeten beschikken om het gewenste resultaat te bereiken (i.e. 30% free float), dan wel om een alternatieve structuur te implementeren waarin dit free floatvereiste niet langer van toepassing is.

Aedifica is van mening dat de redelijke termijn van deze overgangsperiode gelijk zou moeten zijn

[109] D.i. een openbaar bod overeenkomstig de Overnamewet en het Overname KB, volgend op een eerder openbaar bod, ter inzameling van (zoveel als mogelijk van) de resterende aandelen in handen van het publiek.

aan een periode van één jaar.

7.2.4 Intenties van de Bieder volgens het aantal Cofinimmo Aandelen in handen van de Bieder aan het einde van het Ruilbod

7.2.4.1 Vennootschapsrechtelijke intenties van de Bieder na afsluiting van het Ruilbod

Algemeen

Voor de bepaling van het aantal door Aedifica verworven Cofinimmo Aandelen:

- wordt Cofinimmo overeenkomstig artikel 1:22 van het WVV beschouwd als een deelneming van Aedifica zodra deze laatste ten minste 10% van de Cofinimmo Aandelen in bezit heeft; en

- dient Cofinimmo, zodra Aedifica meer dan 50% van de Cofinimmo Aandelen in bezit heeft, te worden beschouwd als een verbonden persoon van Aedifica in de zin van artikel 1:20 van het WVV, en overeenkomstig artikel 1, § 1, 5° van het Overnamebesluit worden geacht in onderling overleg met haar te handelen.

In die beide hypotheses dient het aantal eigen aandelen van Cofinimmo toegevoegd te worden aan de Cofinimmo Aandelen in het bezit van Aedifica.

Tijdens het Ruilbod

De vennootschapsrechtelijke intenties van Aedifica met betrekking tot eventuele verlenging(en) van de Initiële Aanvaardingsperiode of Vrijwillige en/or Verplichte Heropeningen van het Ruilbod, verschillen naargelang het aantal Cofinimmo Aandelen dat Aedifica na afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode (en eventuele bijkomende Aanvaardingsperiodes na één of meerdere eventuele Vrijwillige en/or Verplichte Heropeningen) in bezit heeft, in voorkomend geval samen met in onderling overleg handelende personen (al zijn hier op datum van dit Prospectus geen plannen voor) en/of Cofinimmo. De tabel onder de sectie "*Na afsluiting van het Ruilbod*" vat deze intenties samen.

Na afsluiting van het Ruilbod

Na afsluiting van het Ruilbod, zullen Aedifica en Cofinimmo een economisch integratietraject opstarten, dat zal geleid worden door de CEO van Aedifica. Verwijzing wordt hierbij gemaakt naar secties 7.2.4.2 en 7.2.4.4 van dit Prospectus. De Relationship Agreement bevat bepalingen inzake governance en andere aspecten die van toepassing zullen zijn gedurende de periode tot voltooiing van de economische en juridische integratie.

Aedifica is in functie van de resultaten van het Ruilbod, wat de juridische integratie betreft, voornemens om, onder voorbehoud van de naleving van de op dat moment geldende fiscale en reglementaire regels en afhankelijk van het aantal Cofinimmo Aandelen dat zij zal hebben verworven naar aanleiding van het Ruilbod, ofwel voor te stellen over te gaan tot (i) een fusie door overneming van Cofinimmo met Aedifica als absorberende entiteit, ofwel (ii) omvorming van Cofinimmo naar een IGVV (welke mogelijk zal voorafgegaan worden door een nieuw openbaar (inzamel)bod), die al dan niet genoteerd zal blijven in functie van het aantal Cofinimmo Aandelen van tijd tot tijd in bezit van Aedifica. In dit kader dient te worden opgemerkt dat, middels de Transactieovereenkomst, Aedifica er zich toe heeft verbonden om dergelijke fusie door overneming dan wel een dergelijk nieuw openbaar (inzamel)bod, te doen plaatsvinden tegen de Ruilverhouding (desgevallend aangepast voor dividenden of andere uitkeringen conform de formule waarnaar wordt verwezen onder sectie 7.3.3

van het Prospectus, en behoudens het geval waarin zich een wezenlijke wijziging zou hebben voorgedaan in de respectieve waarden van Aedifica en/of Cofinimmo).

De intenties van de Bieder zullen dus tevens afhangen van het aantal Cofinimmo Aandelen dat Aedifica, na sluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode dan wel van bijkomende Aanvaardingsperiodes in het kader van een eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropening, naargelang het geval, in bezit heeft.

De drempels van 70%, 90% en 95% worden in dit kader weerhouden om de volgende redenen:

- de drempel van 70% is relevant in het licht van artikel 23 van de GVV-wet, zoals hierboven uiteengezet. Overeenkomstig artikel 23, § 5 van de GVV-wet, zullen de Cofinimmo Aandelen gehouden door Aedifica in aanmerking worden genomen om de drempel van 70% te bepalen.

- de drempel van 90% is relevant aangezien, indien Aedifica als gevolg, en bij afsluiting, van het Ruilbod minstens 90% van de Cofinimmo Aandelen heeft verworven, dit tot gevolg zal hebben dat naar aanleiding van het Ruilbod an sich in principe éénmaal Duitse RETT zal zijn verschuldigd (op voorwaarde van een tijdige kennisgeving aan de Duitse belastingdienst).. In dit kader wordt er – met het oog op een juridisch efficiënte structuur na het Ruilbod – overwogen om te opteren voor een omzetting van Cofinimmo naar een IGVV in plaats van een juridische fusie (welke immers een bijkomende heffing van Duitse RETT met zich mee zou brengen), aangezien de omzetting naar een IGVV in principe geen aanleiding geeft tot een bijkomende heffing van Duitse RETT in dat scenario overeenkomstig de toepasselijke fiscale regelgeving.

  Gezien het feit dat de activiteiten van Cofinimmo na een omzetting in een IGVV naar verwachting niet materieel zullen veranderen, en gelet op het feit dat de IGVV grotendeels een soortgelijk regulatoir kader (met enkele uitzonderingen waarbij de IGVV aan minder beperkingen is onderworpen) en hetzelfde belastingkader als de GVV kent, wordt verwacht dat deze ook in aanmerking zou moeten komen voor het SIIC statuut in Frankrijk, ervan uitgaande dat de aandelen ervan genoteerd blijven op een gereglementeerde markt. In het geval dat de omzetting in een IGVV echter zou leiden tot het verlies van het SIIC statuut, of in het geval dat zou worden overwogen de aandelen ervan niet langer op een gereglementeerde markt te noteren, zal Aedifica alternatieve opties overwegen. In het geval een fusie zou worden overwogen, zou dit leiden tot een aanvullende RETT heffing in Duitsland.

- de drempel van 95% is relevant in het licht van artikel 42 van het Overnamebesluit (zijnde het lanceren van een Uitkoopbod). Overeenkomstig dit artikel worden Cofinimmo Aandelen gehouden door personen die in onderling overleg met Aedifica handelen (al zijn hier op datum van dit Prospectus geen plannen voor) en/of Cofinimmo, gelijkgesteld met Cofinimmo Aandelen die door Aedifica zelf worden gehouden. Zodra Aedifica dus de controle verwerft over Cofinimmo, wordt zij geacht in onderling overleg te handelen met Aedifica, en kan bij latere Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen het aantal eigen aandelen aangehouden door Cofinimmo meegeteld worden voor doeleinden van de berekening of al dan niet aan de drempel van 95% voldaan is om over te kunnen gaan tot een Uitkoopbod.

In de afweging voor de ene dan wel de andere structuur, is een relevante overweging op welke wijze wordt overgegaan tot heffing van Duitse RETT op het onderliggende Duitse vastgoed van Cofinimmo en haar Dochtervennootschappen naar aanleiding van de uitkomst van het Ruilbod.

Daarenboven geldt dat wanneer meer dan 60% van de aandelen van een Franse SIIC worden gehouden door één persoon – tenzij dergelijke entiteit zelf is erkend als Franse SIIC of als buitenlandse vennootschap waarvan de activiteiten en het fiscale regime vergelijkbaar zijn met die van een Franse SIIC –, of door meerdere personen die onderling geacht worden gezamenlijk op te treden, dit aanleiding kan geven tot het verlies van de SIIC-status en de onderwerping aan de gewone Franse vennootschapsbelasting, met daarnaast nog andere mogelijke gevolgtrekkingen. Cofinimmo houdt haar Franse activa op heden aan via een Frans bijkantoor dat kwalificeert als Franse SIIC, en kwalificeert bijgevolg zelf, voor doeleinden van het Franse SIIC regime, als "buitenlandse vennootschap waarvan de activiteiten en het fiscale regime vergelijkbaar zijn met die van een Franse SIIC", waardoor het Franse bijkantoor (en de onderliggende dochters binnen de SIIC perimeter) is vrijgesteld van Franse vennootschapsbelasting, onder een aantal voorwaarden. Aedifica zal voorafgaand aan de bekendmaking van de resultaten van het Ruilbod de nodige stappen ondernemen om zelf als een "buitenlandse vennootschap waarvan de activiteiten en het fiscale regime vergelijkbaar zijn met die van een Franse SIIC" onder het Franse recht te kwalificeren, door middel van de opening van een Frans bijkantoor, waarbij het de bedoeling is dat deze voorafgaand en tijdig de keuze voor het SIIC bij de Franse fiscale autoritieiten zal notificeren.

Indien Aedifica in het kader van het Ruilbod (inclusief na eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) minder dan 90% van de Cofinimmo Aandelen heeft verworven, en daardoor voor Duitse RETT-doeleinden minder dan 90% van de aandelen in Cofinimmo wordt beschouwd als overgedragen aan nieuwe aandeelhouders, zal naar aanleiding van het Ruilbod *an sich* in principe geen Duitse RETT betaalbaar zijn. In zulk geval zal, in het kader van de verdere vereenvoudiging van de groepsstructuur na het Ruilbod, een juridische fusie worden nagestreefd, naar aanleiding waarvan éénmaal Duitse RETT verschuldigd zal zijn.

In het kader van een fusie door opslorping van Cofinimmo door Aedifica overeenkomstig het WVV zou geen Franse RETT verschuldigd zijn, noch Franse vennootschapsbelasting (zie ook sectie 7.16.3 van dit Prospectus). Zulke fusie zou immers neutraal moeten zijn vanuit het oogpunt van de Franse RETT en vennootschapsbelasting, nu het een fusie tussen 2 SIICs zal betreffen (ervan uitgaande dat Aedifica voorafgaandelijk als SIIC zal kwalificeren) en nu de fusie onder het WVV juridisch voldoet aan de definitie van art 2 van de Europese fiscale Fusierichtlijn. De fusie zal wel leiden tot de toepassing van enkele indirecte belastingen berekend als percentage van de werkelijke waarde van het Franse vastgoed dat rechtstreeks door de vaste inrichting van Cofinimmo wordt aangehouden (registratiebelasting van 0.715%, publicatiekost van 0.1% en notariskosten van 0.399% - ervan uitgaande dat Aedifica voorafgaandelijk als SIIC zal kwalificeren zal de registratiebelasting van 0,715% echter in principe niet van toepassing zijn).

Een dergelijke fusie zou als neutraal moeten worden beschouwd voor doeleinden van Belgische inkomstenbelastingen (voor vennootschapsbelasting en roerende voorheffing), mits deze wordt ondersteund door voldoende zakelijke en economische (niet-belasting) motieven. Aedifica zal deze voorwaarden voorafgaand aan de fusie verifiëren.

Een fusie zal slechts ingang vinden indien de buitengewone algemene vergaderingen van zowel Aedifica als die van Cofinimmo worden samengeroepen en met de fusie instemmen. Een fusie kan door een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders slechts worden aangenomen met een meerderheid van ten minste 75% van de op de buitengewone algemene vergadering uitgebrachte stemmen. Bij een dergelijke fusie door overneming zullen de resterende Cofinimmo Aandeelhouders nieuwe aandelen in Aedifica verkrijgen, tegen een uitgifteprijs die in het fusievoorstel zal worden vermeld (en die, ingevolge de gemaakte afspraken in de Transactieovereenkomst, zal overeenkomen met de Ruilverhouding, desgevallend aangepast voor dividenden of andere uitkeringen conform de formule waarnaar wordt verwezen onder sectie 7.3.3 van het Prospectus, en behoudens het geval waarin zich een wezenlijke wijziging zou hebben voorgedaan in de respectieve

waarden van Aedifica en/of Cofinimmo). Een fusie tussen Cofinimmo en Aedifica zal tot één enkele notering van de fusiegroep leiden, waarbij alle investeerders genoteerde aandelen in Aedifica als OGVV zullen overhouden.

Een fusie met overgang van onroerende activa kan echter een langdurig traject zijn en zware eenmalige kosten met zich meebrengen, zoals bodemsaneringsverplichtingen. Ook de fiscale impact in alle betrokken jurisdicties, dient verder geanalyseerd te worden. Daarom is het niet zeker dat een fusie binnen het jaar na de afsluiting van het Ruilbod gerealiseerd zou kunnen worden.

Indien Aedifica, als gevolg van het Ruilbod, daarentegen 90% of meer van de Cofinimmo Aandelen zal aanhouden bij afsluiting van het Ruilbod, zal in het kader van het Ruilbod *an sich* reeds éénmaal Duitse RETT betaalbaar zijn (op voorwaarde van een tijdige kennisgeving aan de Duitse belastingdienst). Indien vervolgens nog een fusie tussen Aedifica en Cofinimmo zou nagestreefd worden, zou dit tot een bijkomende Duitse RETT-heffing leiden. In dit scenario zal mogelijkerwijze geen fusie nagestreefd worden en geopteerd worden voor de omzetting van Cofinimmo in een IGVV, die al dan niet genoteerd zal blijven in functie van het aantal Cofinimmo Aandelen van tijd tot tijd in bezit van Aedifica en van andere vennootschapsrechtelijke en fiscale overwegingen. Indien Aedifica minstens 95% van de Cofinimmo Aandelen bezit, zal Aedifica nagaan of het zinvol is, o.m. in het licht van de fiscale behandeling ervan naar Frans en Duits recht, een *delisting* na te streven. Indien het daartoe besluit, zal Aedifica tot een Uitkoopbod over gaan. Indien minder dan 95% wordt behaald, zal worden nagegaan door Aedifica of het opportuun is, rekening houdend met vennootschapsrechtelijke en fiscale overwegingen, om alsnog, en desgevallend onder begeleidende maatregelen, in overleg met de FSMA, tot een *delisting* over te gaan.

Zulke omvorming naar het IGVV statuut vereist een goedkeuring door de algemene vergadering van Cofinimmo (die Aedifica op dat moment per hypothese zal controleren) met een meerderheid van 80%. Ook zal een statutenwijziging vereist zijn. De omvorming naar een IGVV is mogelijk omdat Aedifica op dat moment als OGVV een voldoende hoge participatie (namelijk meer dan 25%) zal aanhouden in Cofinimmo. Door de omzetting naar IGVV vervalt, in hoofde van Cofinimmo, het *free float* vereiste opgelegd door de GVV-Wet van 30%, terwijl Cofinimmo wel onderworpen blijft aan het fiscaal statuut van een GVV en, zowel rechtstreeks als IGVV als onrechtstreeks via het OGVV-statuut van Aedifica, aan het GVV-statuut zelf. Ook geeft een omzetting van OGVV naar IGVV geen aanleiding tot een overdracht van aandelen of (anders dan bij een fusie) van vermogensbestanddelen van Cofinimmo, zodat op dat vlak, in België, geen fiscale of reglementaire verplichtingen te verwachten zijn (zie in dit verband hierna bemerkingen omtrent het Franse SIIC statuut). De omzetting van Cofinimmo naar een IGVV zal wel tot gevolg hebben dat passende maatregelen genomen moeten worden opdat de aandelen (en andere effecten) van Cofinimmo enkel gehouden worden door "in aanmerking komende beleggers" in de zin van de GVV-Wet. Ook moeten alle aandelen uitgegeven door Cofinimmo omgezet worden in aandelen op naam. Alvorens over te gaan tot tenuitvoerlegging van dit scenario, zal Aedifica de overige aandeelhouders in Cofinimmo dan ook alsnog de mogelijkheid geven om uit de Doelvennootschap te stappen door middel van een nieuw (ruil)bod op de aandelen in de Doelvennootschap, waarbij, ingevolge de gemaakte afspraken in de Transactieovereenkomst, de uitgifteprijs zal overeenkomen met de Ruilverhouding, desgevallend aangepast voor dividenden of andere uitkeringen conform de formule waarnaar wordt verwezen onder sectie 7.3.3 van het Prospectus, en behoudens het geval waarin zich een wezenlijke wijziging zou hebben voorgedaan in de respectieve waarden van Aedifica en/of Cofinimmo.

Gezien het feit dat de activiteiten van Cofinimmo na een omzetting in een IGVV naar verwachting niet materieel zullen veranderen, en gelet op het feit dat de IGVV grotendeels een soortgelijk juridisch kader (met enkele uitzonderingen waarbij de IGVV aan minder beperkingen is onderworpen) en hetzelfde belastingkader als de GVV kent, wordt verwacht dat deze ook in aanmerking zou moe-

ten komen voor het SIIC statuut in Frankrijk, ervan uitgaande dat de aandelen ervan genoteerd blijven op een gereglementeerde markt. In het geval dat de omzetting in een IGVV echter zou leiden tot het verlies van het SIIC statuut, of in het geval dat zou worden overwogen de aandelen niet langer op een gereglementeerde markt te noteren, zal Aedifica alternatieve opties overwegen. In het geval dat een fusie zou worden overwogen, zou dit leiden tot een aanvullende RETT heffing in Duitsland.

Aedifica heeft het voornemen deze verplichtingen als volgt in te vullen (naast het respect voor de andere voorwaarden vastgelegd in artikel 30, § 2 van het GVV-KB):

- De statuten van Cofinimmo als IGVV zullen enkel nog aandelen op naam erkennen. Reeds uitgegeven gedematerialiseerde aandelen blijven een geldige eigendomstitel vormen van deze aandelen, maar alle stem- en dividendrechten van gedematerialiseerde aandelen zullen geschorst worden. Houders van gedematerialiseerde aandelen zullen verzocht worden deze in het aandelenregister van de Doelvennootschap te laten inschrijven op naam. Tot die tijd zullen de rechten geschorst blijven, ongeacht of de gedematerialiseerde aandelen gehouden worden door in aanmerking komende beleggers of niet. Gedematerialiseerde aandelen zullen niet langer verhandelbaar zijn op Euronext Brussels of enige andere markt (al dan niet gereglementeerd).

- Aandelen die reeds op naam waren ingeschreven of aandelen waarvan na de omzetting naar IGVV de inschrijving op naam gevraagd wordt, en waarvan de houders aantonen dat zij in aanmerking komende beleggers zijn, hebben normale stem- en dividendrechten. Zij zullen overdraagbaar zijn, maar enkel aan andere in aanmerking komende beleggers. De Doelvennootschap zal een overdracht aan niet-in aanmerking komende beleggers niet erkennen en dus ook niet in het aandelenregister inschrijven.

- Voor aandelen die reeds op naam waren ingeschreven of aandelen waarvan na de omzetting naar IGVV de inschrijving op naam gevraagd wordt, en waarvan de houders geen in aanmerking komende beleggers zijn, geldt dat zij onderworpen zullen zijn of blijven aan een schorsing van de stem- en dividendrechten. Deze aandelen zijn wel overdraagbaar, maar enkel aan in aanmerking komende beleggers. De Doelvennootschap zal een overdracht aan niet-in aanmerking komende beleggers niet erkennen en dus ook niet in het aandelenregister inschrijven.

- In functie van het aantal Cofinimmo Aandelen van tijd tot tijd in bezit van Aedifica en andere vennootschapsrechtelijke en fiscale overwegingen, behoudt Aedifica zich het recht voor de mogelijkheid te onderzoeken van een schrapping van de notering van de Doelvennootschap op Euronext Brussels, al dan niet mogelijk gepaard met een vraag tot toelating tot de verhandeling op Euronext Growth of een andere niet-gereglementeerde markt. In zulk geval zal Aedifica alternatieve opties overwegen voor het IGVV statuut, zoals hierboven verder uiteengezet. Indien de effecten genoteerd moeten blijven op Euronext Brussels, zal enkel de verhandeling van aandelen op naam daar toegelaten zijn, waarbij niet-in aanmerking komende beleggers die hun aandelen omgezet hebben in aandelen op naam, verkooporders zullen kunnen plaatsen.

Dergelijke omvorming naar een IGVV zou geïmplementeerd worden na afloop van (of naar het einde van) de overgangsperiode van één jaar na de afsluiting van het Ruilbod. Alvorens over te gaan tot tenuitvoerlegging van dit scenario, zal Aedifica de overige aandeelhouders in Cofinimmo dan ook alsnog de mogelijkheid geven om uit de Doelvennootschap te stappen door middel van een nieuw (ruil)bod op de aandelen in de Doelvennootschap.

Aangezien er geen Nederlandse activa of aandelen worden overgedragen in het kader van de omzetting van Cofinimmo naar een IGVV zal dit niet resulteren in Nederlandse RETT.

De specifieke intenties van Aedifica na afsluiting van het Ruilbod zullen dus afhangen van het aantal Cofinimmo Aandelen dat zij zal hebben na afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode dan wel na bijkomende Aanvaardingsperiode(n) na eventuele Vrijwillige en/or Verplichte Heropeningen.

De intenties van Aedifica tijdens het Ruilbod (nl. de beslissing om al dan niet te verlengen en/of te heropenen om een hoger percentage Cofinimmo Aandelen te verwerven) worden dan ook mede ingegeven door de beoogde post-Ruilbod structuur.

Cofinimmo heeft zich middels de Transactieovereenkomst verbonden om mee te werken met het oog op de juridische integratie (in functie van de uiteindelijke alternatieve structuur zoals hierboven uiteengezet) en om alle vereiste fusie- of omzettingsvoorstellen alsook bijzonder verslaggeving op te maken en de respectievelijke buitengewone aandeelhoudersvergaderingen samen te roepen om zulke juridische integratie goed te keuren en haar aandeelhouders aan te raden om een positieve stem uit te brengen voor deze juridische integratie.

De tabel hieronder vat dit samen:

< 50% + 1	Voornaamste intentie tijdens Ruilbod
	Op de laatste dag van de Initiële Aanvaardingsperiode zal Aedifica bekendmaken of zij al dan niet de Initiële Aanvaardingsperiode vrijwillig wenst te verlengen. Zij zal dit met name overwegen indien op die datum de inschatting is dat (nog) niet is voldaan aan de Opschortende Voorwaarde van de minimum aanvaardingsdrempel *casu quo* enige andere Opschortende Voorwaarde, maar zij daar op dat ogenblik geen afstand van wenst te doen. • Indien niet tot vrijwillige verlenging wordt overgegaan, zal de Initiële Aanvaardingsperiode afgesloten worden, en zal Aedifica uiterlijk op de dag van bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode bevestigen of de Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod al dan niet vervuld zijn, en of zij al dan niet afziet van één of meer Opschortende Voorwaarden. • Indien de Initiële Aanvaardingsperiode wordt verlengd (desgevallend meerdere malen), zal Aedifica uiterlijk op de dag van bekendmaking van de resultaten van de (desgevallend meermaals) verlengde Initiële Aanvaardingsperiode bevestigen of de Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod al dan niet vervuld zijn, en of zij al dan niet afziet van één of meer Opschortende Voorwaarden. Indien Aedifica meent dat zij in staat zal zijn de meerderheid van de aan de Cofinimmo Aandelen verbonden stemrechten uit te oefenen zelfs indien zij 50% of minder van de Cofinimmo Aandelen bezit en/of indien andere Opschortende Voorwaarden niet vervuld zijn (maar de vervulling daarvan redelijkerwijs te verwachten is), is het waarschijnlijk dat Aedifica zal verzaken aan de desbetreffende Opschortende Voorwaarde(n) van het Ruilbod. In de andere gevallen, is een dergelijke verzaking weinig waarschijnlijk.

	Indien Aedifica niet verzaakt aan één of meer niet-vervulde Opschortende Voorwaarden, vervalt het Ruilbod. Aedifica behoudt zich daarnaast het recht voor om het Ruilbod na afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode (al dan niet reeds één of meerdere malen vrijwillig verlengd) vrijwillig te heropenen, onder meer teneinde te voldoen aan de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act, indien zij op dat ogenblik afstand zou doen van de niet vervulde Opschortende Voorwaarde inzake het bereiken van de minimum aanvaardingsdrempel, waarbij het Ruilbod in zulk geval nog voor een periode van minstens 5 en maximum 15 US Werkdagen opnieuw moet worden opengesteld (waarbij de vrijwillige heropening als een verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode wordt beschouwd voor doeleinden van de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act).
	Voornaamste intentie na afsluiting van het Ruilbod
	Indien het Ruilbod wordt afgesloten (na al dan niet verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode, desgevallend meerdere malen) en Aedifica verzaakt heeft aan de Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod die op dat ogenblik niet zouden vervuld zijn, gaat Aedifica ervan uit dat zij in de feiten zelfs zonder 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen te bezitten, in staat zal zijn de meerderheid van de aan de Cofinimmo Aandelen verbonden stemrechten uit te oefenen. Aedifica zal de activiteiten van Cofinimmo dan voortzetten onder het statuut van een OGVV. Aedifica zal naderhand trachten haar belang te vergroten met als doel alsnog op termijn een fusie na te streven tussen Aedifica en Cofinimmo.
≥ 50% + 1 maar ≤ 70%	**Voornaamste intentie tijdens Ruilbod**
	Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, zal het Ruilbod in dit scenario in principe worden afgesloten en zullen de activiteiten van Cofinimmo worden voortgezet onder het statuut van een OGVV. Aedifica behoudt zich echter de mogelijkheid voor om het Ruilbod vrijwillig (één of meerdere keren) te heropenen indien zij, op basis van een analyse van de samenstelling van het alsdan resterende Cofinimmo aandeelhoudersbestand, meent haar belang te kunnen verhogen tot een % dat haar toelaat een gekwalificeerde meerderheid van 75% van de aan de Cofinimmo Aandelen verbonden stemrechten uit te oefenen op een buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo.
	Voornaamste intentie na afsluiting van het Ruilbod
	Op termijn streeft Aedifica in dit scenario een fusie door overneming van Cofinimmo met Aedifica als absorberende entiteit na en zal zij dit voorstellen aan de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo (waartoe met een

	meerderheid van ten minste 75% van de op de buitengewone algemene vergadering uitgebrachte stemmen dient te worden besloten).
> 70% maar < 90%.	**Voornaamste intentie tijdens Ruilbod**
	Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, is het in dit scenario weinig waarschijnlijk dat Aedifica de Aanvaardingsperiode zal heropenen nu redelijkerwijs is te verwachten dat zij op basis van het aantal verworven Cofinimmo Aandelen stemrechten zal kunnen uitoefenen overeenstemmend met een gekwalificeerde meerderheid van 75% op een buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo. Aedifica behoudt zich echter de mogelijkheid voor om het Ruilbod vrijwillig (één of meerdere keren) te heropenen, teneinde een hoger aanvaardingspercentage van het Ruilbod trachten te verkrijgen (zonder de 90% te overstijgen, tenzij zij op dat ogenblik tevens de redelijke verwachting heeft dat zij vervolgens ook de 95% drempel zal kunnen overschrijden, cfr. *infra*).
	Voornaamste intentie na afsluiting van het Ruilbod
	Op termijn streeft Aedifica in dit scenario eveneens een fusie door overneming van Cofinimmo met Aedifica als absorberende entiteit na en zal zij dit voorstellen aan de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo (waartoe met een meerderheid van ten minste 75% van de op de buitengewone algemene vergadering uitgebrachte stemmen dient te worden besloten).
≥ 90% maar < 95%	**Voornaamste intentie tijdens Ruilbod**
	Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, zal zij in dit scenario overgaan tot een verplichte heropening van het Ruilbod overeenkomstig artikel 35 van het Overnamebesluit, en trachten op die manier, indien mogelijk, de drempel van 95% te bereiken en over te gaan tot het Uitkoopbod. Indien de drempel van 95% uiteindelijk wordt bereikt middels een verplichte heropening, zal Aedifica overgaan tot een Uitkoopbod. Indien de drempel van 95% niet wordt bereikt, zal Aedifica het Ruilbod afsluiten.
	Voornaamste intentie na afsluiting van het Ruilbod
	Ongeacht de afsluiting van het Ruilbod indien Aedifica de drempel van 95% niet bereikt en geen Uitkoopbod mogelijk is, behoudt zij zich het recht voor om op elk moment in de toekomst een (zelfstandig) uitkoopbod uit te brengen (eventueel na een nieuw openbaar overnamebod of aankopen van Cofinimmo Aandelen buiten een openbaar bod, of ten gevolge van overeenkomsten met andere Cofinimmo Aandeelhouders), onderworpen aan een prijscontrole overeenkomstig het Koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen.

	Elk uitkoopbod (al dan niet vereenvoudigd of zelfstandig) zou leiden tot de overdracht aan Aedifica van de eigendom van de Cofinimmo Aandelen die nog niet in het bezit zijn van Aedifica of van personen die in onderling overleg met Aedifica handelen, alsook tot de schrapping van de notering van de Cofinimmo Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Bijgevolg zou Cofinimmo in het scenario van een uitkoopbod haar statuut van OGVV niet langer behouden. Ongeacht of Aedifica er op termijn in slaagt over te gaan tot een uitkoopbod, heeft Aedifica de intentie over te gaan tot omvorming van Cofinimmo naar een IGVV (die al dan niet genoteerd zal blijven, in functie van het aantal aandelen van tijd tot tijd in het bezit van Aedifica en andere vennootschapsrechtelijke en fiscale overwegingen). Indien de omzetting van Cofinimmo in een IGVV zou leiden tot het verlies van het SIIC statuut in Frankrijk, zal Aedifica alternatieven overwegen om mogelijk alsnog te opteren voor een fusie ondanks de dubbele RETT in Duitsland (cfr. hetgeen eerder toegelicht werd hierboven in deze sectie 7.2.4.1). Na afsluiting van het Ruilbod, zullen de activiteiten van Cofinimmo in afwachting van dergelijk eventueel uitkoopbod en/of omvorming naar een IGVV, verdergezet worden onder het huidige statuut van OGVV.
≥ 95%	**Voornaamste intentie tijdens Ruilbod**
	Indien Aedifica minstens 95% van de Cofinimmo Aandelen in bezit krijgt middels het Ruilbod, zal Aedifica overgaan tot een Uitkoopbod en de schrapping van de Cofinimmo Aandelen van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Het Uitkoopbod zal een vereenvoudigd uitkoopbod zijn aangezien Aedifica nog geen Cofinimmo Aandelen bezit op de datum van dit Prospectus en zij niet in onderling overleg handelt met andere Cofinimmo Aandeelhouders. Als Aedifica erin slaagt om 95% van de Cofinimmo Aandelen te verwerven door middel van het Ruilbod, impliceert dit dus dat zij eveneens meer dan 90% van de Cofinimmo Aandelen zal hebben verworven die nog niet gehouden zijn door Aedifica of door de personen die in onderling overleg handelen met Aedifica.
	Voornaamste intentie na afsluiting van het Ruilbod
	In dit scenario heeft Aedifica de intentie over te gaan tot omvorming van Cofinimmo naar een IGVV. Indien de omzetting van Cofinimmo in een IGVV zou leiden tot het verlies van het SIIC statuut in Frankrijk, zal Aedifica alternatieven overwegen om mogelijk alsnog te opteren voor een fusie ondanks de dubbele RETT in Duitsland (cfr. hetgeen eerder toegelicht werd hierboven in deze sectie 7.2.4.1). Na afsluiting van het Ruilbod, zullen de activiteiten van Cofinimmo in afwachting van dergelijke omvorming naar een IGVV voortgezet worden onder het statuut van een OGVV.

7.2.4.2 Corporate Governance

Indien Aedifica de controle verwerft over Cofinimmo, zal de raad van bestuur van Aedifica worden samengesteld op basis van een gebalanceerde corporate governance structuur, conform de volgende beginselen:

(i) De raad van bestuur van Aedifica zal bestaan uit 11 leden, waarvan 10 niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders en 1 uitvoerend bestuurder, zijnde de CEO;

(ii) De 10 niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders zullen gelijk verdeeld worden tussen de huidige niet-uitvoerende bestuurders van Cofinimmo en Aedifica;

(iii) Het benoemings- en bezoldigingscomité en het audit- en risicocomité zullen elk bestaan uit 4 leden, die op basis van pariteit worden benoemd uit de bestuurders van Cofinimmo en Aedifica, waarbij het benoemings- en bezoldigingscomité zal worden voorgezeten door een bestuurder van Cofinimmo en het audit- en risicocomité door een bestuurder van Aedifica;

(iv) De heer Serge Wibaut blijft voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica tot het vroegste van (i) het einde van zijn huidige mandaat dat afloopt in mei 2027 en (ii) de realisatie van de post-Ruilbod vennootschapsrechtelijke intentie van Aedifica zoals uiteengezet in sectie 7.2.4 van dit Prospectus (i.e. de implementatie van een fusie tussen Aedifica en Cofinimmo met Aedifica als absorberende entiteit dan wel de omvorming van Cofinimmo in een IGVV), en de heer Jean Hilgers wordt aangewezen als opvolgend voorzitter met het oog op de opvolging van de heer Wibaut na afloop van zijn mandaat overeenkomstig het voorgaande. De heer Jean Hilgers zal benoemd worden tot vicevoorzitter van de raad van bestuur van Aedifica totdat de heer Jean Hilgers tot voorzitter wordt benoemd; en

(v) De heer Stefaan Gielens zal in functie blijven als CEO van Aedifica.

Met uitzondering van de CEO van Aedifica, zullen de leden van het uitvoerend comité van Aedifica na de voltooiing van het Ruilbod niet langer in de raad van bestuur van Aedifica zetelen, maar zal er een managementcomité worden opgericht waarin het uitvoerend comité van Aedifica zal zetelen.

Na de realisatie van de post-Ruilbod vennootschapsrechtelijke intentie van Aedifica zoals uiteengezet in sectie 7.2.4.1 van dit Prospectus (i.e. de implementatie van een fusie tussen Aedifica en Cofinimmo met Aedifica als absorberende entiteit dan wel de omvorming van Cofinimmo in een IGVV), zullen drie leden van het uitvoerend comité van Cofinimmo worden opgenomen in het managementcomité van Aedifica.

Na een succesvol Ruilbod en tot de realisatie van de post-Ruilbod vennootschapsrechtelijke intentie van Aedifica zoals uiteengezet in sectie 7.2.4.1 van dit Prospectus (i.e. de implementatie van een fusie tussen Aedifica en Cofinimmo met Aedifica als absorberende entiteit dan wel de omvorming van Cofinimmo in een IGVV) zal de samenstelling van de raad van bestuur van Cofinimmo als volgt bepaald worden:

(i) om de verrichting te faciliteren, zullen de 2 niet-uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurders, met name de heer Xavier de Walque en de heer Michael Zahn, vroegtijdig ontslag nemen en zal 1 niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurder, met name mevrouw Anneleen Desmyter, haar mandaat niet verlengen (en vroegtijdig ontslag nemen) als bestuurder en 2 van de huidige bestuurders van Aedifica zullen worden gecoöpteerd als bestuurders in de Cofinimmo Raad van Bestuur (deze bestuurders en hun eventuele vervangers, de "**Gecoöpteerde Bestuurders**");

(ii) de 5 niet-uitvoerende bestuurders van de raad van bestuur van Cofinimmo die tot bestuurder van de raad van bestuur van Aedifica worden benoemd, worden, voor zover van toepassing, niet langer als onafhankelijk beschouwd;

(iii) de raad van bestuur van Cofinimmo zal bijgevolg bestaan uit 11 bestuurders, waarvan 2 uitvoerende bestuurders, 2 door Aedifica benoemde niet-uitvoerende bestuurders, 4 gezamenlijke niet-uitvoerende bestuurders en 3 onafhankelijke bestuurders.

De nieuw samengestelde raad van bestuur van Aedifica zal, na een succesvol Ruilbod en indien niet tot een fusie van Cofinimmo in Aedifica zou worden overgegaan, beslissen over de samenstelling van de raad van bestuur van Cofinimmo in het scenario waar Cofinimmo zou blijven voortbestaan als IGVV.

Na een succesvol Ruilbod en tot de realisatie van de post-Ruilbod vennootschapsrechtelijke intentie van Aedifica zoals uiteengezet in sectie 7.2.4.1 "*Vennootschapsrechtelijke intenties van de Bieder na afsluiting van het Ruilbod*" van dit Prospectus, zal tussen Aedifica en Cofinimmo een *relationship agreement* in voege zijn waarbij, onverminderd voorgaande afspraken inzake de samenstelling van de respectieve organen, bepaalde beschermingsmaatregelen vanuit governance oogpunt zullen worden geïmplementeerd voor de tussenperiode tot de voltooiing van de integratie, en om waarborgen in te bouwen om ervoor te zorgen dat alle transacties tussen de beide partijen gedurende die periode aan marktconforme voorwaarden worden gesloten. De voornaamste bepalingen van de Relationship Agreement worden verder uiteengezet in sectie 7.2.7 van dit Prospectus.

7.2.4.3 Statuten van Cofinimmo

Aedifica is van plan de statuten van Cofinimmo te wijzigen om de voormelde governanceprincipes in de statuten en/of de interne governanceregels van Cofinimmo te implementeren.

In geval van een schrapping van de Cofinimmo Aandelen van Euronext Brussels en een omvorming van Cofinimmo naar een IGVV, zullen de statuten ook aangepast worden voor zover nodig om de statuten desgevallend aan dit nieuwe statuut aan te passen en eventuele andere wijzigingen door te voeren die daaruit voortvloeien. Zie in dit verband sectie 7.2.4.1 van dit Prospectus.

7.2.4.4 Tewerkstelling bij Cofinimmo

Aedifica is van mening dat het succes van een onderneming afhankelijk is van de prestaties, het enthousiasme en de talenten van haar medewerkers. Aedifica zal in alle medewerkers van de gecombineerde entiteit investeren zoals zij dat op heden ook in haar eigen medewerkers doet. Na voltooiing van het Ruilbod zullen Aedifica en Cofinimmo gezamenlijk een integratieplan ontwikkelen en uitvoeren, zowel op centraal niveau als in de landen waar activiteiten plaatsvinden. Dit impliceert dat bij het samenstellen van de operationele teams en het vastleggen van de processen en het operationeel model van de gecombineerde entiteit (i) een eerlijk proces zal worden georganiseerd geleid door de CEO van Aedifica onder auspiciën van het benoemings- en remuneratiecomité, en (ii) naar behoren rekening zal worden gehouden met de respectieve sterktes van beide organisaties, waarbij het evident is dat talent, competenties en capaciteiten de belangrijkste drijfveren zullen zijn.

7.2.4.5 Dividendbeleid Aedifica en Cofinimmo

Aedifica zal na het Ruilbod dividenden blijven uitkeren in overeenstemming met de vereisten die in dit verband worden gesteld door het GVV-KB en haar statuten, met name zal het dividendbeleid in lijn blijven met het huidige dividendbeleid van Aedifica waarbij zij ongeveer 80% van het bedrag dat

gelijk is aan het geconsolideerde EPRA resultaat als vergoeding voor het kapitaal zal blijven uitkeren. Rekening houdend met de verwachte synergieën en de sterke strategische overeenstemming, wordt verwacht dat de EPRA-winst per aandeel voor alle aandeelhouders op termijn zal stijgen, waardoor er ruimte kan ontstaan om de dividenden in de toekomst te verhogen en tegelijkertijd een duurzame uitkeringsratio van de geconsolideerde EPRA-winst te behouden.

7.2.4.6 Strategische plannen

Door de combinatie van de Cofinimmo portefeuille met de Aedifica portefeuille, zal het gewicht van het structureel onder druk staande kantorensegment en het gewicht van het distributienetwerk binnen de portefeuille van Cofinimmo worden gehalveerd in de gecombineerde portefeuille. Het zou worden teruggebracht van de huidige 15,3%[110] en 7,8%[111] op basis van GAV naar respectievelijk 7,6%[112] en 3,9%[113]. Dit zal resulteren in een op zorgvastgoed gefocuste OGVV, waarvan 88,6%[114] van haar (gecombineerde) totale activa (op basis van GAV) geïnvesteerd is in zorgvastgoed. Aedifica heeft de intentie om de strategie van Cofinimmo om selectief kantoor- en distributienetwerkactiva af te stoten tegen geschikte prijsniveaus verder te zetten, en zo te evolueren naar een "pure play zorgvastgoed"-OGVV.

Aedifica is zinnens in de gecombineerde entiteit haar huidige financieringsstrategie voor te zetten en met name te streven naar een schuldgraad onder de 45%.

7.2.5 Voordelen van de verrichting voor de Doelvennootschap en haar aandeelhouders

Aedifica is ervan overtuigd dat het Ruilbod aanzienlijke voordelen met zich meebrengt voor Cofinimmo en de Cofinimmo Aandeelhouders. Voor een overzicht daarvan wordt verwezen naar hetgeen uiteengezet in sectie 7.2.2 van dit Prospectus.

Aedifica is ervan overtuigd dat de Impliciete Biedprijs per Cofinimmo Aandeel en de Impliciete Biedprijs Aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend aantrekkelijke en eerlijke waardevoorstellen vertegenwoordigen voor de Cofinimmo Aandeelhouders:

De Impliciete Biedprijs van EUR 82,65 per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:

- een premie van 23,4% vergeleken met Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00;
- een premie van 33,8% vergeleken met Cofinimmo's 1 maand VWAP tot 29 april 2025 van EUR 61,76;
- een premie van 42,5% vergeleken met Cofinimmo's 3 maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 58,00;
- een premie van 39,7% vergeleken met Cofinimmo's 6 maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 59,16;
- een premie van 36,8% vergeleken met Cofinimmo's 12 maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 60,43;
- een premie van 27,2% vergeleken met de mediaan richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,00 op 30 april 2025;
- een premie van 27,1% vergeleken met de gemiddelde richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,01 op 30 april 2025.

---

[110] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 30 september 2025.
[111] Op basis van de GAV van Cofinimmo per 30 september 2025.
[112] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van Aedifica en Cofinimmo per 30 september 2025.
[113] Gebaseerd op de gecombineerde GAV van Aedifica en Cofinimmo per 30 september 2025.
[114] Gebaseerd op de door de gecombineerde, door Cofinimmo en de door Aedifica gerapporteerde GAV op 30 september 2025.

De Impliciete Biedprijs Aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt:

- een premie van 28,3% op Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 60,80).

De Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt[115]:

- een korting van 0,8% op de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 88,33), wanneer rekening wordt gehouden met de EPRA NTA per Aedifica aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 73,96);
- een korting van 0,7% op de IFRS NAV per Cofinimmo Aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 88,27), wanneer rekening wordt gehouden met de IFRS NAV per Aedifica aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 74,00);
- een premie van 2,6% op de EPRA NRV per Cofinimmo Aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 96,63), wanneer rekening wordt gehouden met de EPRA NRV per Aedifica aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 83,68); en
- een korting van 3,7% op de EPRA NDV per Cofinimmo Aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 92,03), wanneer rekening wordt gehouden met de EPRA NDV per Aedifica aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 74,76).

7.2.6 Gevolgen van de verrichting voor de Bieder en haar effectenhouders en de houders van opties van de Doelvennootschap

7.2.6.1 Gevolgen voor de Bieder

In het geval het Ruilbod succesvol is, zal Aedifica de controle over Cofinimmo verwerven, waardoor zij de meerderheid van de stemrechten op de algemene vergadering van Cofinimmo zal kunnen uitoefenen, en waardoor Cofinimmo een Dochtervennootschap van Aedifica zal zijn.

Het kapitaal (inclusief uitgiftepremies) van Aedifica zal verhogen ten belope van de Inbrengwaarde van de Cofinimmo Aandelen zoals bepaald in het kader van de Ruilverhouding.

[115] Voor de berekeningsbasis van de gecorrigeerde aandelenprijzen wordt verwezen naar sectie 7.3.4.2 van dit Prospectus, gezien Cofinimmo in haar financiële rapportering per 31 maart 2025 geen rekening hield met de eigen ingekochte Cofinimmo Aandelen (18.298), maar de in dit Prospectus gebruikte financiële parameters wel rekening dienen te houden met alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen. Hierdoor wijken de waarden van de genoemde financiële parameters in dit Prospectus af van diegene die per 31 maart 2025 door Cofinimmo werden gecommuniceerd.

Het bedrag waarmee het kapitaal van Aedifica (desgevallend in één of meerdere keren, afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van het Ruilbod in functie van het aantal Cofinimmo Aandeelhouders die tijdens dergelijke Aanvaardingsperiode(s) op het Ruilbod ingaan) ingeval van een succesvol Ruilbod (zijnde bij vervulling van – dan wel verzaking aan – alle Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod) zal worden verhoogd, zal bekomen worden door het aantal Nieuwe Aandelen te vermenigvuldigden met de (exacte) fractiewaarde van de Bestaande Aandelen van Aedifica (welke fractiewaarde EUR 26,39 per aandeel bedraagt (d.i. hier om redenen van leesbaarheid, afgerond tot twee decimalen)), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle Bestaande Aandelen van Aedifica en alle Nieuwe Aandelen zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de verhoging van het kapitaal en de totale inbrengwaarde van de Cofinimmo Aandelen zal worden vermeld als een beschikbare uitgiftepremie op één of meer afzonderlijke rekeningen "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans.

Het aantal effectief uit te geven Nieuwe Aandelen zal dus afhankelijk zijn van het aantal Cofinimmo Aandeelhouders die tijdens de Initiële Aanvaardingsperiode, dan wel, ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening daarvan, tijdens bijkomende Aanvaardingsperiode(s), op het Ruilbod ingaan. De Kapitaalverhoging kan desgevallend dan ook in één of meerdere keren overeenkomstig artikel 7:186 WVV worden vastgesteld en uitgevoerd.

Naar verwachting zullen minimaal 22.572.011 en maximaal 45.144.018 Nieuwe Aandelen in Aedifica worden uitgegeven ten gevolge van de kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het Ruilbod, en zal het kapitaal (inclusief uitgiftepremie) van Aedifica aldus minimaal met EUR 1.669.373.590,67 (waarbij EUR 595.625.346,30 (naar boven tot op de eurocent afgerond) zal worden geboekt als kapitaal en het saldo van EUR 1.073.748.244,37 zal worden geboekt als uitgiftepremie) en maximaal met EUR 3.338.746.885,52 (waarbij EUR 1.191.250.587,04 (naar boven tot op de eurocent afgerond) zal worden geboekt als kapitaal en het saldo van EUR 2.147.496.298,48 zal worden geboekt als uitgiftepremie) stijgen.

Voor de mogelijke impact van een succesvol Ruilbod op de tewerkstelling binnen en governance van Aedifica en Cofinimmo, wordt verwezen naar sectie 7.2.4.2 en 7.2.4.4 van dit Prospectus.

Tot slot zal Aedifica verschillende externe kosten moeten dragen, zoals in sectie 7.16 van dit Prospectus uiteengezet. Eveneens zal naar verwachting, in principe, éénmaal Duitse RETT betaalbaar zijn in het kader van het Ruilbod, zoals ook in sectie 7.16.2 van dit Prospectus uiteengezet.

7.2.6.2 Gevolgen voor de effectenhouders van de Bieder

(I) Aandeelhouders – Stijging eigen vermogen en verwatering

De voornaamste gevolgen van het Ruilbod voor de aandeelhouders van Aedifica zijn:

(i) een versterking en uitbreiding van het onderliggende actief waarin zij een participatie aanhouden door de verwerving van een controlebelang in Cofinimmo; en

(ii) de dilutie die het gevolg is van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de in het kader van het Ruilbod in Aedifica ingebrachte Cofinimmo Aandelen, waarvan de mate afhangt van de Ruilverhouding en het aantal Cofinimmo Aandelen dat effectief wordt ingebracht in het Ruilbod (zoals in meer detail uiteengezet in sectie 7.15 van dit Prospectus).

Ten gevolge van een succesvol Ruilbod zal Aedifica de controle over Cofinimmo verwerven. Het eigen vermogen van Aedifica zal hierdoor significant stijgen.

Met uitzondering van de kosten van het Ruilbod (zoals uiteengezet in sectie 7.16 van dit Prospectus), wordt het Ruilbod gefinancierd middels de uitgifte van Nieuwe Aandelen. De Opbrengst van de verkoop van Nieuwe Aandelen in de Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement (zoals eveneens uiteengezet in sectie 7.6 van dit Prospectus) die niet kunnen worden geleverd aan Cofinimmo Aandeelhouders (omwille van hun statuut als US Non-QIB of indien een Cofinimmo Aandeelhouder een aantal Nieuwe Aandelen zou moeten krijgen dat niet slechts uit een natuurlijk getal bestaat en dus deels uit een Fractie van een Nieuw Aandeel) komt voort uit de verkoop van de Nieuwe Aandelen en wordt als dusdanig niet door Aedifica gefinancierd (in contanten).

Hierdoor wordt de negatieve impact op de kasstromen van Aedifica (op geconsolideerde basis, d.i. inclusief de integrale consolidatie van Cofinimmo na een succesvol Ruilbod) ingevolge het organiseren van het Ruilbod beperkt tot de kosten van de transactie, zoals in sectie 7.16 van dit Prospectus meegedeeld.

Aandeelhouders van de gecombineerde entiteit zullen, naar verwachting en op termijn, de vruchten plukken van ca. EUR 16 miljoen aan operationele synergieën (vóór belastingen), die zich binnen ongeveer 12-24 maanden na afronding van de transactie, zouden moeten materialiseren, dankzij operationele uitmuntendheid, stroomlijning van derdenkosten en gecentraliseerde beheers- en governancekosten, wat zal leiden tot een *mid-single digit* toename van de EPRA winst per aandeel.[116]

Op basis van de Ruilverhouding, krijgen de Cofinimmo Aandeelhouders in ruil voor 1 Cofinimmo Aandeel 1,185 Nieuwe Aandelen in Aedifica.

Deze Ruilverhouding werd bepaald op basis van Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA, die, zoals uiteengezet in sectie 7.3.4.4(I)(C) van dit Prospectus, werd bepaald op EUR 87,64[117] per Cofinimmo Aandeel (de "**Inbrengwaarde"**), en Aedifica's Aangepaste EPRA NTA, die, zoals uiteengezet in sectie 7.3.4.4(I)(E)van dit Prospectus, werd bepaald op EUR 73,96[118] per Nieuw Aandeel (de "**Uitgifteprijs**").

Het exacte aantal Cofinimmo Aandelen dat zal worden ingebracht (en dus het aantal Nieuwe Aandelen in Aedifica dat in ruil effectief zal worden uitgegeven) hangt af van de graad van aanvaarding van het (desgevallend Vrijwillig en/of Verplicht Heropend) Ruilbod door de Cofinimmo Aandeelhouders.

(II) Aandeelhouders – Toepasselijke roerende voorheffing op dividenden

Het verlaagd tarief van 15% roerende voorheffing zal in ieder geval (en onafhankelijk van het Ruilbod) niet langer toegepast kunnen worden voor de periode na 31 december 2025, gezien Aedifica niet langer zal voldoen aan de voorwaarden vereist voor de toepassing van dit verlaagd tarief. Zie in dit verband eveneens sectie 8.3.1.1 van dit Prospectus.

(III) Obligatiehouders

Het Ruilbod heeft geen significante gevolgen op de houders van de 2031 Aedifica Obligatie. Het

---

[116] De desinvestering van de woonzorgcentra-vastgoedportefeuille in België voor een totaalbedrag van EUR 300 miljoen waartoe Aedifica zich heeft verbonden in het kader van de Beslissing van de BMA, en over de komende jaren mag worden gespreid (zoals door Aedifica aangekondigd middels haar persbericht van 27 oktober 2025, zie in dit verband eveneens sectie 7.4 van dit Prospectus), zal, met de herinvesteringen van de opbrengsten daarvan, naar verwachting, op termijn, een grotendeels neutraal effect hebben op de EPRA-winst per aandeel voor zowel de aandeelhouders van Aedifica als die van Cofinimmo, waarbij de EPRA-winst per aandeel naar verwachting voor alle aandeelhouders zal stijgen dankzij de bijdrage van operationele synergieën. Er is nog geen rekening gehouden met de mogelijke gunstige impact op de toekomstige financiële lasten in het geval van een ratingverhoging door S&P van BBB naar BBB+.

[117] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit Prospectus afgerond tot op twee decimalen.

[118] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit Prospectus afgerond tot op twee decimalen.

Ruilbod zal ook geen significante gevolgen hebben voor de houders van de 2026 Cofinimmo Obligatie, de 2030 Cofinimmo Obligatie en de 2028 Cofinimmo Obligatie, zie in dit kader eveneens sectie 7.14.1 van dit Prospectus.

7.2.6.3 Gevolgen voor de optiehouders van de Doelvennootschap

Cofinimmo heeft momenteel nog één uitstaand optieplan - het 2016 Cofinimmo Optieplan - bestaand uit, per datum van dit Prospectus, nog 1.750 aandelenopties op bestaande Cofinimmo Aandelen, ten gunste van huidige en voormalige werknemers van Cofinimmo. Deze contractuele opties hebben een uitoefenprijs van 108,44 EUR per aandeel en geven de houder recht op opgebouwde opgeschorte dividendrechten. Deze opties zijn niet overdraagbaar. Het 2016 Cofinimmo Optieplan bevat een clausule die voorziet in onmiddellijke uitoefenbaarheid voor de optiehouders met het recht op verwerving van de onderliggende bestaande aandelen in geval van een overnamebod. Daarnaast voorziet het 2016 Cofinimmo Optieplan in een standaard aanpassingsclausule in geval van een latere fusie van Cofinimmo.

Aangezien de opties louter contractueel van aard zijn, is Aedifica niet verplicht haar Ruilbod uit te breiden tot deze opties. Bijgevolg zal Aedifica haar Ruilbod dan ook niet uitbreiden tot deze opties. De optiehouders zullen, overeenkomstig de voorwaarden van het 2016 Cofinimmo Optieplan, zelf moeten beslissen om ofwel hun opties vervroegd uit te oefenen en Cofinimmo Aandelen te verwerven (al dan niet met een daaropvolgende inbreng van de aldus verworven aandelen in het Ruilbod), ofwel om nog te wachten met de uitoefening ervan, met dien verstande dat de uiterste datum voor uitoefening in elk geval 30 juni 2026 is.

In geval van een latere fusie tussen Aedifica en Cofinimmo (met Aedifica als absorberende entiteit) (zie sectie 7.2.4.1 van dit Prospectus), die vóór of op 30 juni 2026 zou worden uitgevoerd, zal Aedifica, als rechtsopvolger van Cofinimmo, gehouden zijn om Aedifica-aandelen te leveren aan de optiehouders tegen betaling van de uitoefenprijs (aangepast na de fusie, ter weerspiegeling van de Ruilverhouding).

7.2.7 Steun voor het Ruilbod

7.2.7.1 Transactieovereenkomst

Op 2 juni 2025 hebben Aedifica en Cofinimmo de Transactieovereenkomst gesloten.

Naast bepaalde bepalingen met betrekking tot de kenmerken en het proces van het Ruilbod, heeft de raad van bestuur van Cofinimmo in de Transactieovereenkomst bevestigd dat hij het Ruilbod met eenparigheid van stemmen steunt en het Ruilbod naar behoren in overweging heeft genomen en tot het besluit gekomen is dat het Ruilbod in het beste belang is van Cofinimmo en haar stakeholders (met inbegrip van haar aandeelhouders), zoals beschreven in (het ontwerp van) de Memorie van Antwoord. De raad van bestuur van Cofinimmo heeft eveneens bevestigd dat zij de Cofinimmo Aandelen die Cofinimmo zelf aanhoudt niet in het Ruilbod zal inbrengen.

De Transactieovereenkomst bevat verder de intenties van de Bieder met betrekking tot het bestuur van zowel Aedifica als Cofinimmo na voltooiing van het Ruilbod, zoals beschreven in sectie 7.2.4.2 van dit Prospectus.

Daarnaast is Cofinimmo gedurende de looptijd van de Transactieovereenkomst bepaalde gebruikelijke verbintenissen aangegaan om de activiteiten van Cofinimmo in overeenstemming met de normale bedrijfsvoering voort te zetten.

Cofinimmo is verder ook een exclusiviteitsverbintenis aangegaan. De exclusiviteitsverbintenis voorziet in een verbintenis voor Cofinimmo om geen alternatieve transactie uit te lokken, en geen niet-publieke informatie te delen met derde partijen voor een gelijkaardige transactie, tenzij de derde partij *bona fide* op eigen initiatief een bod heeft uitgebracht aan een prijs die minstens 5% hoger is dan (i) de koers van het Aedifica-aandeel op het ogenblik dat Aedifica haar intentie om het Ruilbod uit te brengen, overeenkomstig artikel 8, §1 Overnamebesluit, heeft aangekondigd, zijnde EUR 69,75 op 30 april 2025 (d.i. Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs, zie in dit verband sectie 7.3.4.3 van dit Prospectus)[119], vermenigvuldigd met (ii) de Ruilverhouding van 1,185, zijnde dan EUR 82,65 (afgerond – zijnde de Impliciete Biedprijs). De exclusiviteitsverbintenis doet geen afbreuk aan de juridische verplichtingen van Cofinimmo met betrekking tot de gelijke behandeling in termen van toegang tot informatie.

Zowel Aedifica als Cofinimmo hebben zich middels de Transactieovereenkomst geëngageerd om alle nodige stappen te ondernemen om de economische en juridische integratie van beide groepen zo snel mogelijk te laten verlopen, in lijn met hetgeen uiteengezet is in sectie 7.2.4 van dit Prospectus.

7.2.7.2 Relationship agreement

Aedifica en Cofinimmo zijn op 27 januari 2026 een Relationship Agreement aangegaan, waarin naast afspraken over het juridische en economische integratie tracject na de succesvolle afsluiting van het Ruilbod bepaalde beschermingsmaatregelen vanuit het oogpunt van governance worden voorzien voor de periode tot de voltooiing van de juridische integratie, en om ervoor te zorgen dat alle transacties tussen de partijen tegen marktconforme voorwaarden worden afgesloten. Op niet-limitatieve basis bevat de Relationship Agreement ten minste onder meer:

- Bepalingen inzake belangenconflicten: een procedure met betrekking tot mogelijke functionele belangenconflicten voor de bestuurders, waarbij situaties worden vermeden (i) waarin hun fiduciaire plicht ten aanzien van Aedifica in strijd zou zijn met dezelfde verplichtingen ten aanzien van Cofinimmo, (ii) waarin zij vertrouwelijke bestuursdocumenten zouden ontvangen met betrekking tot de aangelegenheid waarin het conflict zich voordoet, (iii) waarin zij zouden deelnemen aan de bestuursvergadering waarin het geconflicteerde agendapunt wordt besloten;
- Bepalingen met betrekking tot corporate opportunities: telkens wanneer een beslissing van het type "corporate opportunity" (waarbij zowel Aedifica als Cofinimmo betrokken zijn) moet worden genomen, is voorzien in deze een procedure die Cofinimmo onder voorwaarden de mogelijkheid biedt om eerst corporate opportunities te bekijken, zodat Aedifica geen corporate opportunity benut ten nadele van Cofinimmo;
- Bepalingen met betrekking tot het delen van informatie: de Gecoöpteerde Bestuurder kan informatie meedelen aan Aedifica, indien deze informatie nodig is voor Aedifica om zich een mening te vormen over de agenda van de vergaderingen van de Cofinimmo Raad van Bestuur, en om de beslissing te beoordelen die door haar vertegenwoordigers moet worden genomen op een toekomstige vergadering van de Cofinimmo Raad van Bestuur en alleen in zover: (i) deze informatie strikt vertrouwelijk wordt gehouden door Aedifica; (ii) de informatie geen informatie bevat die als "bijzonder vertrouwelijk" wordt beschouwd (bijvoorbeeld met betrekking tot corporate opportunities, transacties met verbonden partijen, en

[119] De waarde van een openbaar ruilbod moet, indien er een intentie om een bod uit te brengen bekend is gemaakt, worden bepaald in functie van dat ogenblik, rekening houdend met de laatst gekende slotkoers van de in ruil geboden aandelen – *in casu* wordt daarbij, conform ook de benadering weerhouden in het kader van het bijzonder verslag van de raad van bestuur van Aedifica dd. 11 juni 2025, rekening gehouden met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs op 30 april 2025, zijnde 69,75 EUR per aandeel.

functionele belangenconflicten); en (iii) de informatie wordt gedeeld met Aedifica om louter functionele redenen, op een strikte need-to-know-basis, en onderworpen aan waarborgen vanuit een MAR perspectief en niet bedoeld voor persoonlijk gebruik door Aedifica of haar verbonden vennootschappen.

- Bepalingen met betrekking tot transacties met verbonden partijen: dit betreft de wijze waarop de procedures voor transacties met verbonden partijen worden toegepast, waarbij Cofinimmo en Aedifica o.m. zijn overeengekomen dat de de minimis vrijstelling van artikel 7:97, §1, 2° WVV contractueel te verlagen tot een de minimis van 0,1% van het geconsolideerde netto-actief van Cofinimmo met betrekking tot elke mogelijke transactie met verbonden partijen;
- Bepalingen met betrekking tot mechanismen voor het delen van informatie: deze bepalingen verschaffen toegang tot relevante personen binnen Cofinimmo, om ervoor te zorgen dat Aedifica tijdig alle informatie ontvangt die nodig is om te voldoen aan haar eigen wettelijke, regelgevende en rapporteringsverplichtingen als beursgenoteerde GVV.

In de Transactieovereenkomst is overeengekomen dat gelijkaardige mechanismen zullen worden ingevoerd op het niveau van Aedifica met betrekking tot de positie van bestuurders die deel zouden uitmaken van de Aedifica Raad van Bestuur en lid zouden zijn van de Cofinimmo Raad van Bestuur.

7.3 Kenmerken van het Ruilbod

7.3.1 Aard van het Ruilbod

Het Ruilbod is een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod uitgebracht overeenkomstig de Overnamewet en hoofdstuk II van het Overnamebesluit. Het Ruilbod is een bod tot omruiling van alle Cofinimmo Aandelen (middels inbreng in natura) in Nieuwe Aandelen, uit te geven door Aedifica.

7.3.2 Voorwerp van het Ruilbod

Het Ruilbod heeft betrekking op alle Cofinimmo Aandelen uitgegeven door Cofinimmo (met coupon nr. 41 e.v. aangehecht), zijnde, op datum van het Prospectus, 38.096.217 Cofinimmo Aandelen. Er worden op datum van het Prospectus geen Cofinimmo Aandelen aangehouden door Aedifica of haar Dochtervennootschappen.

Eventuele dividendrechten verbonden aan de Cofinimmo Aandelen die betrekking hebben op het boekjaar 2025 (vertegenwoordigd door coupon nr. 41 e.v.) zullen samen met de Cofinimmo Aandelen moeten worden ingebracht door de Cofinimmo Aandeelhouders die op het Ruilbod wensen in te gaan.

De Cofinimmo Aandelen zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels onder de ISIN-code BE0003593044.

7.3.3 Biedprijs

Aedifica biedt per 1 Cofinimmo Aandeel dat wordt ingebracht in het Ruilbod, 1,185 Nieuwe Aandelen (met coupon nr. 36 e.v. aangehecht) aan (de "**Ruilverhouding**"), zoals in sectie 7.3.4 van dit Prospectus verantwoord.

De uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend voor boekjaar 2024 van EUR 6,20, evenals de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend voor boekjaar 2024 van EUR 3,90, zijn beide in rekening gebracht (lees: afgetrokken) bij de berekening van de Ruilverhouding.

De effectieve vergoeding waar de Cofinimmo Aandeelhouders aldus recht op hebben voor de inbreng van Cofinimmo Aandelen in het kader van het Ruilbod, zal bestaan uit de Nieuwe Aandelen die zullen worden uitgegeven op de Betaaldatum (de "**Biedprijs**").

Voor alle duidelijkheid zal Aedifica op de Betaaldatum de Nieuwe Aandelen (i.e. die de Biedprijs uitmaken) uitgeven en zullen de Cofinimmo Aandeelhouders die geldig hun Cofinimmo Aandelen hebben ingebracht in het Ruilbod op de Betaaldatum eigenaar worden van deze Nieuwe Aandelen. De beperkingen die gelden voor US Non-QIBs wat betreft de effectieve ontvangst van Nieuwe Aandelen leiden tot onderstaande uitsplitsing wat betreft de effectieve levering van de Nieuwe Aandelen (i.e. de Biedprijs).

Gelet op bovenstaande beperkingen, gelden volgende modaliteiten in verband met de levering van de Nieuwe Aandelen (zie in dit verband eveneens sectie 7.6 van dit Prospectus voor meer informatie):

- *voor een inwoner van de EER, een inwoner van het Verenigd Koninkrijk, Zwitserse QIBs, US QIBs en andere Cofinimmo Aandeelhouders die geldig hun Cofinimmo Aandelen hebben ingebracht in het Ruilbod en Nieuwe Aandelen mogen ontvangen conform de toepasselijke wetgeving*: op de Betaaldatum zullen de (gehele) Nieuwe Aandelen aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders geleverd worden. Eventuele Fracties van Nieuwe Aandelen waarop deze Cofinimmo Aandeelhouders recht hebben zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouder, maar zullen ofwel (i) door Aedifica worden verkocht middels een BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement, die door BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst), ofwel (ii) door de relevante Financiële Tussenpersonen worden verkocht middels een FT Dribbling Out, zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de relevante Aanvaardingsperiode, waarvan de BNP Opbrengst, respectievelijk, FT Opbrengst vervolgens *pro rata* zal worden verdeeld over de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders; en

- *voor een US Non-QIB*: Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen waarop deze US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders recht hebben zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders op de Betaaldatum, maar deze zullen door Aedifica worden verkocht middels een BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement die door BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst), zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de relevante Aanvaardingsperiode zal worden uitgevoerd en waarvan de BNP Opbrengst vervolgens *pro rata* zal worden verdeeld over de desbetreffende US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders wiens Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen in de BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement werden verkocht.

Voor alle duidelijkheid, zal de Biedprijs geen aanleiding geven tot de uitgifte van Fracties van Nieuwe aandelen voor Cofinimmo-Aandeelhouders die 200 Cofinimmo Aandelen, of een veelvoud van 200, in het Ruilbod inbrengen.[120]

De totale Biedprijs voor alle 38.096.217 Cofinimmo Aandelen bedraagt maximaal 45.144.018 Nieuwe Aandelen. Het aantal effectief uit te geven Nieuwe Aandelen zal afhankelijk zijn van het

[120] De inbreng van 200 Cofinimmo Aandelen of een veelvoud daarvan resulteert in een ruil met 237 Nieuwe Aandelen, tegen de Ruilverhouding (1,185). Indien de Ruilverhouding eventueel aangepast zou worden vanwege dividenduitkeringen (zie verder in deze sectie 7.3.3), verandert eveneens het aantal Cofinimmo Aandelen dat geen aanleiding geeft tot Fracties van Nieuwe Aandelen.

aantal Cofinimmo Aandeelhouders die tijdens de Initiële Aanvaardingsperiode van het Ruilbod, dan wel een bijkomende Aanvaardingsperiode, ingevolge een Vrijwillige en/of Verplichte Heropening, op het Ruilbod ingaan.

Overeenkomstig artikel 45 van het Overnamebesluit zal ingeval van een rechtstreekse of onrechtstreekse verwerving door Aedifica, of door personen die met Aedifica in onderling overleg handelen, van Cofinimmo Aandelen waarop het Ruilbod slaat binnen één jaar na het einde van de Aanbiedingsperiode, tegen voorwaarden die gunstiger zijn voor de overdrager dan de voorwaarden van het Ruilbod, het verschil in prijs worden toegekend aan de houders van de Cofinimmo Aandelen die het Ruilbod hebben aanvaard.

Indien Aedifica en/of Cofinimmo een uitkering aan hun aandeelhouders goedkeuren of uitbetalen (ongeacht of dergelijke uitkering de vorm aanneemt van een jaarlijks dividend of interim dividend, of enige andere vorm (in contanten of in natura)), waarbij het recht op dergelijke uitkering valt voorafgaand aan de sluiting van een Aanvaardingsperiode van het Ruilbod (Aanvaardingsperiodes van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen en een eventueel later Uitkoopbod inbegrepen), dan zal de Ruilverhouding, en dus de Biedprijs voor die nog niet afgesloten Aanvaardingperiode(s) worden gecorrigeerd om rekening te houden met het effect van dergelijke bruto-uitkering(en) op de waarde van de respectievelijke aandelen. De correctie van de Ruilverhouding zal gebeuren conform volgende formule: Aangepaste Ruilverhouding = (Inbrengwaarde - uitgekeerde bruto-uitkering Cofinimmo) / (Uitgifteprijs - uitgekeerde bruto-uitkering Aedifica). De desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders zullen op de hoogte worden gesteld van elke wijziging van de Ruilverhouding, en dus de Biedprijs als gevolg van een dergelijke uitkering via een persmededeling die beschikbaar zal worden gesteld op de volgende websites: de websites van BNP Paribas Fortis (https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans), en https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (in het Engels), en de websites van de Aedifica (https://aedifica.eu/nl/ruilbod/) en Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/transactie-cofinimmo-aedifica/).

Voor de specificiteiten betreffende de betalingsmodaliteiten van de Biedprijs wordt verwezen naar sectie 7.12 van dit Prospectus.

7.3.4 Verantwoording van de Ruilverhouding

7.3.4.1 Wettelijk kader van de GVV-Wetgeving voor bepaling van de Biedprijs/Ruilverhouding

De vaststelling van een ruilverhouding impliceert een waardering van zowel de Doelvennootschap als de Bieder.

(I) Toepassing van artikel 26, §2 van de GVV-Wet (referentiepunt toetsing Uitgifteprijs en vermelding identiteit inbrengers)

Artikel 26, §2 van de GVV-Wet bepaalt dat, onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen[121], de volgende voorwaarden moeten worden nageleefd bij de uitgifte van effecten tegen inbreng in natura :

[121] Thans artikelen 7:196 en 7:197 WVV.

"1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur of, naargelang het geval, van de zaakvoerder, alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;

2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare GVV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt 2° van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;

3° behalve indien de uitgifteprijs of, in het in § 3 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en

4° het onder 1° bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Bovenstaande is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld."

Artikel 26, §3 van de GVV-Wet bepaalt het volgende:

"§ 3. Paragraaf 2 is mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen. In laatstgenoemd geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd."

Artikel 26, §2 van de GVV-Wet bepaalt de minimum uitgifteprijs waaraan nieuwe aandelen van een OGVV (zoals de Nieuwe Aandelen, uitgegeven op basis van de Ruilverhouding) dienen te worden uitgegeven , waarbij voor de bepaling van één van de twee parameters wordt verwezen naar **"***de datum van de inbrengovereenkomst*" als referentiedatum om de minimum uitgifteprijs te bepalen van de uit te geven Nieuwe Aandelen.

In het geval van een openbaar overnamebod is er strikt gezien echter geen "inbrengovereenkomst". Voor de doeleinden van §2, 2° van artikel 26 van de GVV-Wet dient de openbaarmaking, overeenkomstig artikel 8, §1 Overnamebesluit (door middel waarvan de intentie werd geuit om het Ruilbod uit te brengen) *in casu* dan ook gelijkgesteld te worden met een "inbrengovereenkomst" in de zin

van Artikel 26, §2, 2° van de GVV-Wet, gezien op dat moment ook de Uitgifteprijs en dus Ruilverhouding vastgelegd en meegedeeld werd.[122]

Aldus laat dit toe de uitgifteprijs en Ruilverhouding die onderliggend is aan het Ruilbod vast te leggen op het moment van openbaarmaking van het Ruilbod, op basis van de op dat moment meest recente financiële informatie, namelijk voorafgaand aan het ogenblik waarop de biedplicht is ontstaan in hoofde van de Bieder (naar analogie met de praktijk van de FSMA inzake een verplicht openbaar overnamebod waarbij zij een bieder ook toestaat de prijs van het verplicht bod te bepalen aan de hand van de gemiddelde beurskoers voorafgaand aan het tijdstip waarop de biedplicht ontstaat)**.** Deze redenering is ook naar analogie met de situatie bij fusies en splitsingen, waar de GVV-Wet (artikel 26, §3) expliciet de datum van het verrichtingsvoorstel gelijkstelt met de datum van de inbrengovereenkomst.

Ingevolge artikel 26, §2, 1° van de GVV-Wet dient voorts de identiteit van de inbrengers vermeld te worden in het verslag van de raad van bestuur opgesteld in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura ingevolge het Ruilbod. Een openbaar overnamebod wordt per definitie gericht tot alle aandeelhouders van de doelvennootschap op het moment dat het overnamebod open is voor aanvaarding. Met uitzondering van BlackRock Inc, die, volgens de transparantiemeldingen die door Cofinimmo overeenkomstig de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen op haar website werden gepubliceerd, op 22 oktober 2025, 5,06% van de Cofinimmo Aandelen aanhield, en Cofinimmo zelf die voor 0,04% eigen aandelen aanhoudt, zoals verder uiteengezet onder sectie 6.9 van dit Prospectus, is de specifieke identiteit van de overige Cofinimmo Aandeelhouders niet gekend aan Aedifica. Voor doeleinden van artikel 26, § 2, 1° GVV-Wet worden de inbrengers in het verslag van de raad van bestuur aldus geïdentificeerd als zijnde de Cofinimmo Aandeelhouders die het Ruilbod zullen aanvaarden, alsook desgevallend de Cofinimmo Aandeelhouders wiens Cofinimmo Aandelen van rechtswege zouden overgaan op Aedifica in het kader van een eventueel Uitkoopbod volgend op het Ruilbod.

(II) Toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet (referentiepunt waardering reële waarde activa Aedifica)

Met toepassing van artikel 48 GVV-Wet dient de reële waarde van de door Aedifica (en haar Dochtervennootschappen) gehouden activa zoals bedoeld in artikel 47, §1 GVV-Wet, door de deskundige(n) te worden gewaardeerd wanneer Aedifica aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de relevante activa en voor zover de deskundige(n) bevestig(t)(en) dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

In het kader van een ruilbod, zoals het Ruilbod, is, voor doeleinden van bovenstaande, het relevante referentiepunt volgens Aedifica het ogenblik van de publicatie door Aedifica, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, van de intentie om het Ruilbod uit te brengen en met het oog daarop tot uitgifte van de Nieuwe Aandelen over te gaan (in plaats van het ogenblik waarop Nieuwe Aandelen worden uitgegeven of de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt wordt aangevraagd).

---

[122] Artikel 26, §2, 3° van de GVV-Wet is niet van toepassing op het Ruilbod.

Op het ogenblik van de publicatie door Aedifica, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, van de intentie om het Ruilbod uit te brengen en met het oog daarop tot uitgifte van de Nieuwe Aandelen over te gaan betrof de laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van de activa, deze per 31 maart 2025 (zodat Aedifica beschikte over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder was dan 4 maanden op het ogenblik van de publicatie overeenkomstig artikel 8 § 1 van het Overnamebesluit). Bijgevolg werd, in het kader van voorliggend Ruilbod en de daaruit voortvloeiende mogelijke uitgifte, en toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, van nieuwe aandelen, aan de waarderingsdeskundigen van Aedifica gevraagd om te bevestigen dat de onderliggende premissen van de waardering niet zijn veranderd. De waarderingsdeskundigen van Aedifica hebben op 2 mei 2025 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, in zoverre noodzakelijk, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de (principiële beslissing tot) uitgifte van de nieuwe aandelen.

(III) Toepasselijkheid van artikel 49 van de GVV-Wet (waardering reële waarde activa Cofinimmo)

Met toepassing van artikel 49, §1, eerste lid GVV-Wet dient de reële waarde van elk door Aedifica (en haar Dochtervennootschappen) te verwerven of over te dragen actief dat vermeld wordt in artikel 47, § 1, GVV-Wet, door de vastgoeddeskundige(n) te worden gewaardeerd vooraleer de verrichting plaatsvindt. Dit voor zover de verrichting, in haar geheel beschouwd, een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1 % van het geconsolideerd actief van Aedifica en anderzijds EUR 2.500.000.

Aangezien aandelen in een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (zoals de Cofinimmo Aandelen) niet in de activa opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet zijn opgenomen, is voormelde regel van artikel 49 GVV-Wet volgens Aedifica niet van toepassing op voorliggende inbreng in natura in Aedifica van Cofinimmo Aandelen in het kader van het Ruilbod.

Bovendien dient in dit verband te worden opgemerkt dat:

(i) Cofinimmo, zijnde een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zelf is onderworpen aan de GVV-Wet, en aldus ingevolge artikel 47 GVV-Wet verplicht is om (a) aan het einde van elk boekjaar de reële waarde van de door haar aangehouden activa opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet op precieze wijze te laten waarderen door de vastgoeddeskundige en (b) dergelijke reële waarde door de vastgoeddeskundige aan het einde van elk kwartaal te laten actualiseren; en

(ii) de laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van de door Cofinimmo aangehouden activa opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet, volgens de door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerde informatie in haar Q1 2025 resultaten, dateert van 31 maart 2025 (die, op het ogenblik van de publicatie door Aedifica, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, van de intentie om het Ruilbod uit te brengen en met het oog daarop tot uitgifte van de Nieuwe Aandelen over te gaan, de meest recente publieke financiële gegevens van Cofinimmo waren).

Rekening houdend met bovenstaande punten, zat de waardering van de door Cofinimmo per 31 maart 2025 aangehouden activa die zijn opgesomd in artikel 47, § 1, GVV-Wet aldus vervat in de toen EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel gerapporteerd per 31 maart 2025 van EUR 94,53 (nog aan te passen voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20), die als basis voor de waardering van de inbreng werd gebruikt (zoals verder uiteengezet in sectie 7.3.4.2 van dit Prospectus).

7.3.4.2 Gebruikte financiële parameters per aandeel

Voor de berekening van de EPRA NTA per aandeel (een financiële parameter die in dit Prospectus wordt gebruikt om de Inbrengwaarde per Cofinimmo Aandeel in het kader van het Ruilbod te bepalen, zie sectie 7.3.4.4 van dit Prospectus), evenals de IFRS NAV per aandeel, de EPRA NRV per aandeel en de EPRA NDV per aandeel (allen financiële parameters die in dit Prospectus worden gebruikt om additionele context te geven aan de Ruilverhouding, zie sectie sectie 7.3.4.4 van dit Prospectus), hield Cofinimmo in de noemer voor de berekening van deze financiële maatstaven echter geen rekening met de eigen ingekochte Cofinimmo Aandelen (18.298, per 31 maart 2025). Deze financiële parameters zoals door Cofinimmo gecommuniceerd, hielden dus slechts rekening met 38.077.919 Cofinimmo Aandelen in plaats van het totale aantal uitstaande Cofinimmo Aandelen (38.096.217). Aangezien het Ruilbod betrekking heeft op alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen, dienen de genoemde financiële parameters, wanneer gebruikt in dit Prospectus[123], wel rekening te houden met alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen.[124] Hierdoor wijken de waarden van de genoemde financiële parameters in dit Prospectus af van die gecommuniceerd door Cofinimmo, en wel als volgt:

- EPRA NTA per aandeel: EUR 94,53[125] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 94,58
- IFRS NAV per aandeel: EUR 94,47[126] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 94,52
- EPRA NRV per aandeel: EUR 102,83[127] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 102,88
- EPRA NDV per aandeel: EUR 98,23[128] i.p.v. het door Cofinimmo gecommuniceerde EUR 98,28

Wanneer in dit Prospectus bijgevolg wordt verwezen naar deze financiële parameters "zoals door Cofinimmo gepubliceerd op 25 april 2025 in haar Q1 2025" of "per 31 maart 2025", dan worden bovenstaande aangepaste waardes bedoeld[129].

7.3.4.3 Ongestoorde Aandelenprijzen en Ongestoorde Datum

Op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd publiceerde Betaville een "*uncooked alert*" [130] waarin stond dat "*mensen die de situatie volgden hadden gehoord dat twee Amerikaanse private equity firms samenwerkten in een consortium voor de mogelijke overname van Cofinimmo.*"[131] Tegelijkertijd begon de aandelenkoers van Cofinimmo een grote stijging te vertonen van EUR 67,00 naar EUR 70,65 om 16u24 Brusselse tijd[132], vergezeld van verhoogde volumes vanaf 16u02 Brusselse tijd. Het 10-jarig gemiddelde dagelijkse handelsvolume ("*average daily trading volume*" of "ADTV") in Cofinimmo's aandelen is 51.400 aandelen per dag, terwijl het aantal verhandelde aandelen tot de opschorting van de handel 137.985 aandelen bedroeg. Dit resulteerde erin dat de FSMA de handel in

---

[123] Met uitzondering van de EPRA NTA per aandeel die wordt gebruikt in de context van de Opschortende Voorwaarden die immers de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel betreft zoals berekend en gecommuniceerd door Cofinimmo in haar Q1 2025 resultaten.

[124] Voor alle duidelijkheid de financiële parameters zoals door Aedifica gecommuniceerd houden wel rekening met het totale aantal uitstaande Aedifica-aandelen, en een dergelijke correctie is dus niet nodig aan de zijde van Aedifica. Voor redenen van leesbaarheid van dit Prospectus worden deze cijfers doorheen dit Prospectus afgerond tot twee decimalen.

[125] Voor redenen van leesbaarheid van dit Prospectus worden deze cijfers doorheen dit Prospectus afgerond tot twee decimalen.

[126] Voor redenen van leesbaarheid van dit Prospectus worden deze cijfers doorheen dit Prospectus afgerond tot twee decimalen.

[127] Voor redenen van leesbaarheid van dit Prospectus worden deze cijfers doorheen dit Prospectus afgerond tot twee decimalen.

[128] Voor redenen van leesbaarheid van dit Prospectus worden deze cijfers doorheen dit Prospectus afgerond tot twee decimalen.

[129] Tenzij uitdrukkelijk anders gesteld, zoals in de context van de Opschortende Voorwaarden.

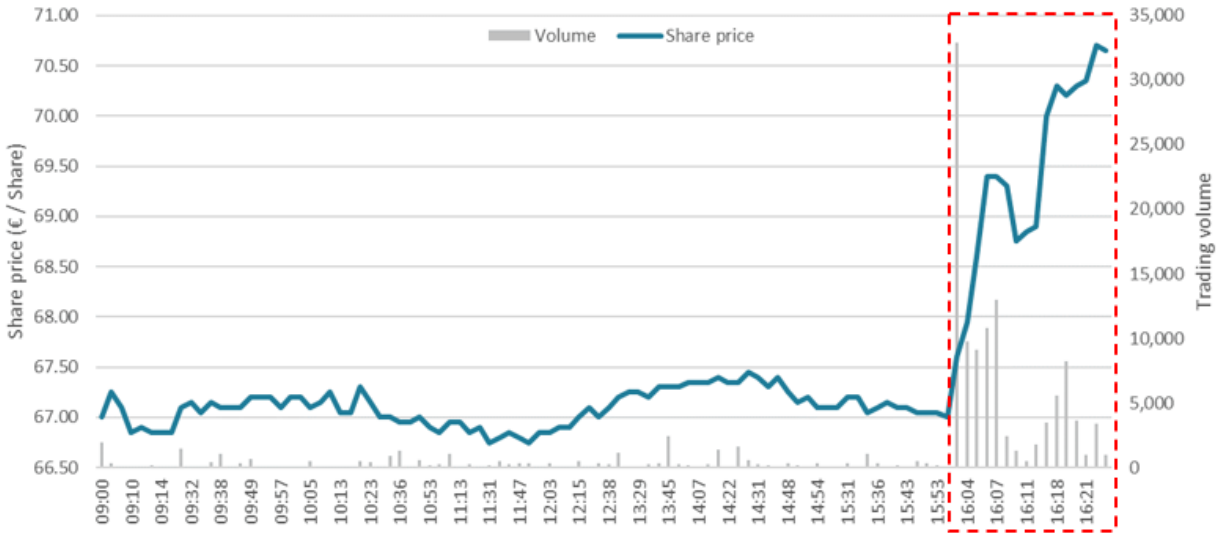
[130] "*Uncooked alert*" verwijst naar een niet-nader geverifieerd marktgerucht. Dit is hier terug te vinden: https://www.betaville.co.uk/betaville-intelligence/o2wwzpy3bnrti8c5zzb45k8yi5pam7u8t0en

[131] Nederlandstalige vrije vertaling van de oorspronkelijke Engelstalige statement.

[132] Factset per 30 April 2025.

zowel Aedifica als Cofinimmo opschortte in afwachting van de publicatie van een persbericht. Gezien de abnormale handelsvolumes en de opschorting van de handel, is de ongestoorde datum daarom vastgesteld op 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd (de "**Ongestoorde Datum**") met een ongestoorde aandelenkoers van EUR 67,00 voor Cofinimmo ("**Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs**") en EUR 69,75 voor Aedifica ("**Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs**").

Prijsontwikkeling van het Cofinimmo Aandeel op 30 april 2025 tot de opschorting van de handel door de FSMA:



Bron: FactSet per 30 april 2025

7.3.4.4 Weerhouden waarderingsmethode, vergelijkingspunten en referentiepunten

De bepaling van de Ruilverhouding is gebaseerd op de waardering uitgevoerd op zowel Cofinimmo als Aedifica, en werd berekend op basis van de kennis van Aedifica per 30 april 2025 (om 16u02 Brusselse tijd), in het bijzonder op basis van de openbare Q1 2025 resultaten van Aedifica en Cofinimmo met cijfers per 31 maart 2025 (zijnde de dag vóór de publicatie door Aedifica, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, van haar intentie om het Ruilbod uit te brengen en met het oog daarop tot uitgifte van de Nieuwe Aandelen over te gaan), resulterend in de Inbrengwaarde van de Cofinimmo Aandelen en de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen uit te geven door Aedifica.

De waarderingsmethode die werd gebruikt voor het verkrijgen van deze beide waarden, die leiden tot de Ruilverhouding, is de “aangepaste EPRA NTA-analyse”. Om de Ruilverhouding (bepaald op basis van voormelde "aangepaste EPRA NTA-analyse") verder te onderbouwen alsook een vergelijkingspunt te bieden, heeft Aedifica eveneens een waardering op basis van een "discounted cash flow-analyse" uitgevoerd.

Daarnaast heeft Aedifica verdere referentiepunten (voor zowel Cofinimmo als Aedifica) verstrekt om context te bieden aan de Inbrengwaarde en de Uitgifteprijs, en dus aan de Ruilverhouding - die na aanpassing binnen die referentiepunten blijft - op basis van:

- De historische aandelenkoersprestaties
- EPRA NTA aangepast aan Cofinimmo’s, *c.q.*, Aedifica’s Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;

- IFRS NAV aangepast Cofinimmo's, *c.q.*, Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;
- EPRA NRV aangepast aan Cofinimmo's, *c.q.*, Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;
- EPRA NDV aangepast aan Cofinimmo's, *c.q.*, Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;
- Koersdoelanalyse van aandelenanalisten.

Ter informatie: de waarderingsmethode op basis van transactievergelijkingen werd als ongeschikt beschouwd, vanwege het gebrek aan recente, volledig in aandelen uitgevoerde transacties binnen het beursgenoteerde universum van op gezondheidszorg gerichte Real Estate Investment Trusts (REITs) in Europa. Deze waarderingsmethode werd dan ook niet weerhouden.

Beide partijen exploiteren op gezondheidszorg gerichte vastgoedportefeuilles op dezelfde kernlocaties (België, Duitsland, Ierland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Finland) en gebruiken vergelijkbare methoden om de reële waarde van hun respectieve activa te bepalen.

(I) De toegepaste waarderingsmethode: Aangepaste EPRA NTA-analyse

(A) Inleiding

De EPRA NTA is een algemeen erkende financiële maatstaf, openbaar gemaakt door zowel Aedifica als Cofinimmo, in overeenstemming met de richtlijnen van de EPRA. Aedifica beschouwt de EPRA NTA als het meest gangbare en erkende waarderingsmodel voor het beoordelen van de marktwaarde van de netto activa van een vastgoedonderneming.

Bij het evalueren van de relatieve waarde van Aedifica en Cofinimmo om de Ruilverhouding te bepalen, heeft Aedifica gekozen voor een sectorspecifieke benadering. Deze methode houdt effectief rekening met de unieke marktdynamiek en het vooruitzicht van elk segment binnen de portefeuilles van Cofinimmo en Aedifica, met name gezondheidszorg voor beide entiteiten en kantoor- en distributienetwerken voor Cofinimmo.

Sinds het begin van de COVID-19 pandemie werden aandelen van bedrijven in de kantoorvastgoedsector consequent verhandeld tegen een structurele onderwaardering ten opzichte van hun GAV. Deze trend weerspiegelt de visie van aandelenbeleggers op de sector, gezien de blijvende impact van de pandemie op kantoorvastgoed en de bezorgdheid over werken op afstand en hybride werkmodellen. Deze factoren hebben geleid tot een verminderde vraag naar traditionele kantoorruimtes, wat wijst op structurele uitdagingen en een laag groeiprofiel binnen de sector. Bovendien heeft Aedifica de waargenomen GAV korting voor beursgenoteerde kantorenbedrijven vergelijkbaar met Cofinimmo's kantorenportefeuille, bestaande uit Merlin Properties, Icade, Fabege, CPI Europe, NSI en CA Immo ("**Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep**"), met een gemiddelde en mediaan Implied GAV Discount per 30 april 2025 van respectievelijk 22,8% en 24,9%, geëvalueerd. Ter referentie, de huidige Implied GAV Discount voor Aedifica bedraagt 6,3%, wat de relatieve onderwaardering van de kantorenportefeuilles ten opzichte van de zorgportefeuilles onderstreept, die zowel voor Aedifica als voor Cofinimmo zonder korting op de GAV worden gewaardeerd.

Mede op basis hiervan en om mede rekening te houden met de waargenomen marktontwikkelingen in de kantorensector, heeft Aedifica besloten een korting toe te passen op de GAV van Cofinimmo's kantorenportefeuille. Initieel, d.i. vooralleer het Ruilbod de steun van de raad van bestuur van Cofinimmo genoot, betrof deze GAV korting 10,45%. Ingevolge de onderhandelingen met de raad van bestuur van Cofinimmo en het bekomen van diens steun voor het voorliggende Ruilbod, is de raad

van bestuur van Aedifica – in de overtuiging dat deze steun de slaagkansen van het Ruilbod aanzienlijk verhoogt en de integratie van Cofinimmo in Aedifica na de transactie aanzienlijk zal vergemakkelijken – akkoord gegaan met de Ruilverhouding van 1,185. Dit houdt in dat de eerder voorziene GAV korting wordt teruggebracht tot 2,85%.

Omgekeerd heeft Aedifica de activa in de gezondheidszorgsector aan hun volledige waarde gewaardeerd, waarbij de huidige notering onder GAV in dit segment buiten beschouwing wordt gelaten. Aangezien de tegenwaarde van de transactie volledig uit aandelen bestaat en gelet op de vergelijkbaarheid van de portefeuille van Aedifica met die van Cofinimmo in de gezondheidszorg, heeft Aedifica de activa in het segment van de gezondheidszorg bij zowel Aedifica als Cofinimmo aan hun volledige waarde gewaardeerd. Deze beslissing weerspiegelt de positieve marktdynamiek en het groeipotentieel dat inherent is aan het segment, aangezien de gezondheidszorgsector sterke groeivooruitzichten blijft vertonen, gedreven door gunstige demografische trends, zoals een vergrijzende bevolking en een hogere levensverwachting, die de vraag naar diensten en faciliteiten in de gezondheidszorg aanwakkert.

Ook de distributienetwerkenportefeuille van Cofinimmo heeft Aedifica gewaardeerd tegen zijn volledige waarde. In tegenstelling tot de kantorenportefeuille en de zorgvastgoedactiva van Cofinimmo, bestaat er volgens Aedifica immers geen voldoende grote of representatieve groep beursgenoteerde vergelijkbare ondernemingen met een vergelijkbare activabasis op basis waarvan een betrouwbare marktgebaseerde korting kan worden afgeleid. Bij gebrek aan robuuste en waarneembare marktbenchmarks, en aangezien Cofinimmo's waardering van haar distributienetwerkenportefeuille geacht wordt de reële marktwaarde weer te geven op basis van fundamentele factoren op activaniveau, is er geen GAV-korting toegepast op deze portefeuille.

Gezien deze factoren heeft Aedifica de gerapporteerde EPRA NTA van zowel Cofinimmo als Aedifica voor de berekening van de Ruilverhouding als volgt aangepast:

- "**Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA**" (dit is de totale Inbrengwaarde) is berekend door uit te gaan van de gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025:

  (i) gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van in totaal EUR 236 miljoen EUR (of anders gezegd een correctie van EUR -6,20 per Cofinimmo Aandeel); en

  (ii) waarbij op de door Cofinimmo op 25 april 2025 gepubliceerde waardering van haar kantorenportefeuille per 31 maart 2025 (zijnde een waardering van EUR 927 miljoen) een (aangepaste) correctie werd toegepast ten belope van -2,85%[133], leidend tot een correctie ten belope van EUR -26,5 miljoen ("**Cofinimmo's GAV Aanpassing**") (of, anders gezegd, een correctie van EUR 0,69[134]per Cofinimmo Aandeel). Cofinimmo's GAV Aanpassing werd bekomen aan de hand van de "Aangepaste EPRA NTA Analyse", zoals hieronder verder uiteengezet. Ter rechtvaardiging van deze correctie wordt onder andere rekening gehouden met de "*Enterprise Value implied discount to GAV ratios*" waargenomen op Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep (de "**Implied GAV Discount**"), die het procentuele verschil inhoudt tussen:

    - de "***Market Enterprise Value***" (ondernemingswaarde), zijnde de marktkapitalisatie van de relevante onderneming, plus haar bruto financiële schuld, min

[133] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit Prospectus wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt het in dit Prospectus echter afgerond tot twee decimalen.
[134] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit Prospectus afgerond tot op twee decimalen.

haar liquide middelen en kasequivalenten (inclusief verhandelbare effecten), plus haar preferente aandelen, plus haar pensioenverplichtingen, plus haar minderheidsbelangen, min haar investeringen in geassocieerde deelnemingen; en

- de "***GAV***" ("*Gross Asset Value*" of bruto(vastgoed)actiefwaarde), zijnde de reele waarde van de vastgoedbeleggingen van de relevante onderneming, waargenomen op een steekproef van bedrijven (toegelaten tot verhandeling op gereglementeerde markten) vergelijkbaar met Cofinimmo's kantorenportefeuille.

- "**Aedifica's Aangepaste EPRA NTA**" (dit is de totale Uitgifteprijs) is berekend door uit te gaan van de EPRA NTA gerapporteerd per 31 maart 2025, gecorrigeerd voor Aedifica's Uitgekeerde Brutodividend van in het total EUR 185 miljoen (of anders gezegd een correctie van EUR -3,90 per Bestaand Aandeel)

Vervolgens werd de Ruilverhouding vastgesteld door Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA te berekenen per Cofinimmo Aandeel (i.e., de Inbrengwaarde, uitgaande van 38.096.217 Cofinimmo Aandelen, hetgeen het aantal uitstaande aandelen voor Cofinimmo gerapporteerd per 31 maart 2025 betreft – hetgeen het op datum van dit Prospectus nog steeds is) en deze vervolgens te delen door Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per Bestaand Aandeel (i.e., de Uitgifteprijs, uitgaande van 47.550.119 Bestaande Aandelen, hetgeen het aantal uitstaande aandelen voor Aedifica gerapporteerd per 31 maart 2025 betreft – hetgeen het op datum van dit Prospectus nog steeds is).

(B) Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA (d.i. de totale Inbrengwaarde)

Portefeuille segment	GAV (EURmm) per 31 maart 2025	Benadering van de waardering
Gezondheidszorg	4.626	Gewaardeerd tegen pari aan de gerapporteerde GAV per 31 maart 2025
Kantoren	927	Cofinimmo's GAV Aanpassing, mede bepaald op basis van de waargenomen *Implied GAV Discount,* voortvloeiend uit de steekproef van Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep en toegepast op Cofinimmo's gerapporteerde kantorenportefeuille GAV per 31 maart 2025
Distributienetwerken	470	Gewaardeerd tegen pari aan de gerapporteerde GAV per 31 maart 2025
Totaal	**6.023**	

Hieronder gaat meer detail over de samenstellende bestanddelen die leiden tot Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA.

i. <u>Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep</u>

De selectie van vergelijkbare bedrijven voor de kantorenportefeuille is voornamelijk gebaseerd op bedrijfs- en portefeuillekenmerken, waarbij de focus ligt op vastgoedbedrijven met overwegend kantoorvastgoedportefeuilles in West-Europa, en in mindere mate Noord-Europa en Centraal Oost-Europa. Daarnaast bezitten en exploiteren deze bedrijven kantorenportefeuilles met vergelijkbare operationele prestaties, waaronder bezettingsgraden en huurgroei. De selectie van vergelijkbare bedrijven zorgt ervoor dat deze bedrijven in een vergelijkbare economische omgeving opereren en te maken hebben met vergelijkbare trends in inflatie en rentedynamiek, met portefeuilles die nauw aansluiten bij de kantorenportefeuille van Cofinimmo. Het is echter belangrijk om te erkennen dat

de bedrijven in de geselecteerde steekproef voor bepaalde financiële parameters en geografische blootstelling verschillen met Cofinimmo. Sinds de privatisering van Befimmo in 2022 zijn er geen beursgenoteerde kantoorgerichte vastgoedinvesteerders meer die zich concentreren op de Belgische kantoorvastgoedmarkt.[135]

- Merlin Properties Socimi SA (Merlin Properties): In Spanje gevestigde REIT, met een portefeuille GAV van ongeveer 10,9 miljard euro, gericht op kantoren (60%), logistiek (18%), winkelcentra (17%) en datacenters (5%). Merlin is actief in Spanje (89%) en Portugal (11%). Het bedrijf is genoteerd op zowel de Madrid en Lisbon Stock Exchanges en heeft een marktkapitalisatie van 5,1 miljard euro per 30 april 2025.
- Icade SA (Icade): In Frankrijk gevestigde REIT, met een portefeuille GAV van ongeveer 7,1 miljard euro, gericht op kantoren (82%), lichte industriële sector (12%) en andere sectoren. Icade is uitsluitend actief in Frankrijk. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Parijs en heeft een marktkapitalisatie van 1,6 miljard euro op 30 april 2025.
- Fabege AB (Fabege): In Zweden gevestigde ontwikkelaar en beheerder van commercieel vastgoed, met een portefeuille GAV van 7,3 miljard EUR, gericht op kantoren (84%), industrie (4%), logistiek (4%) en andere sectoren (8%). Fabege is uitsluitend actief in Zweden. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Stockholm en heeft een marktkapitalisatie van 2,4 miljard euro per 30 april 2025.
- CPI Europe AG (CPI Europe): In Luxemburg gevestigde vastgoedbelegger en -ontwikkelaar, met een portefeuille GAV van ongeveer 8,2 miljard euro, voornamelijk gericht op kantoren (50%) en winkels (45%), met een kleine aanwezigheid in hotels (3%) en woningen (2%). CPI is actief in Tsjechië (26%), Roemenië (15%), Polen (12%), Hongarije (11%) en Oostenrijk (11%), met een kleinere aanwezigheid in andere Centraal-Europese landen. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Wenen en heeft een marktkapitalisatie van 2,4 miljard euro op 30 april 2025.
- NSI NV (NSI): In Nederland gevestigde REIT, met een portefeuille GAV van circa EUR 1,0 miljard, voornamelijk gericht op kantoren, met een minderheidsbelang in biowetenschappen. NSI is uitsluitend actief in Nederland. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Amsterdam en heeft een marktkapitalisatie van 0,4 miljard euro per 30 april 2025.
- CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo): In Oostenrijk gevestigd bedrijf in commercieel vastgoed, met een portefeuille GAV van ongeveer 5,0 miljard euro, voornamelijk gericht op kantoorvastgoed (96%). CA Immo is actief in Duitsland (67%), Centraal- en Oost-Europa (COE) (28%) en Oostenrijk (5%). Het bedrijf is genoteerd aan de Weense beurs en heeft een marktkapitalisatie van 2,5 miljard EUR op 30 april 2025.

Naam	**Impliciete Market Enterprise Value per 30 april 2025 (EURmm)**[136]	**GAV** [137] **(EURmm, gemeld op 31 maart 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 Europa	6.205	8.234	(24,6%)

[135] Er zijn geen noemenswaardige verschillen tussen de REIT-regimes in de verschillende landen die een impact hebben op de GAV of de Impliciete Market Enterprise Value.

[136] Sluiting van de markt op de dag van de Ongestoorde Datum, na schorsing van de handel in het Aedifica en Cofinimmo aandeel.

[137] De *Gross Asset Value* (GAV) bestaat uit de reële waarde van verhandelbare vastgoedbeleggingen, inclusief activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, ontwikkelingsprojecten, gebruiksrechten met betrekking tot percelen in 'erfpacht' in overeenstemming met IFRS 16 en grondreserve.

NSI	745	995	(25,1%)
CA Immo	4.548	4.965	(8,4%)
Gemiddelde kortings-ratio			**(22,8%)**
Mediane kortingsra-tio			**(24,9%)**

Alleen ter referentie:

Naam	**Impliciete Market En-terprise Value op de Ongestoorde Datum (EURmm)**	**GAV (EURmm, per 31 maart 2025)**	**Implied GAV Dis-count**
Cofinimmo	5.124	6.023	(14,9%)
Aedifica	5.736	6.121	(6,3%)

ii. Cofinimmo's GAV Aanpassing

Portefeuille segment	**A GAV (EURmm) per 31 maart 2025**	**B Implied GAV Discount**	**A x (1+B) = C Market implied GAV (EURmm)**
Gezondheidszorg	4.626	0%	4.626
Kantoren	927	(2,85%)[138]	900
Distributienetwerken	470	0%	470
Totaal	**6.023**		**5.996**
Cofinimmo's GAV Aanpassing (Delta tussen de market implied GAV (c) en de GAV (A) (EURmm)			**(26,5)**

(C) Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (d.i. de Inbrengwaarde)

	EURmm
EPRA NTA van Cofinimmo per 31 maart 2025	**3.601**
(-) Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(236)
(-) Cofinimmo's GAV Aanpassing	(26,5)
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.339**
(/)Aantal uitstaande aandelen van Cofinimmo gerapporteerd per 31 maart 2025 (mm)	38,1[139]
Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Inbrengwaarde)	**87,64**

[138] Voor doeleinden van de berekeningen vermeld in dit Prospectus wordt het exacte cijfer gebruikt. Om redenen van leesbaarheid wordt deze in dit Prospectus echter afgerond tot twee decimalen.

[139] Meer precies, het totaal aantal uitstaande Cofinimmo aandelen, zijnde 38.096.217 (waarvan per 31 maart 2025 18.298 eigen aandelen werden aangehouden door Cofinimmo zelf).

Voor alle duidelijkheid: Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA is de Inbrengwaarde die wordt gebruikt voor de berekening van de Ruilverhouding.

(D) Aedifica's Aangepaste EPRA NTA (d.i. de totale Uitgifteprijs)

Portefeuille segment	GAV (EURmm) per 31 maart 25	Benadering van de waardering
Gezondheidszorg	6.121	Gewaardeerd tegen pari aan de gerapporteerde GAV per 31 maart 2025
Totaal	**6.121**	

Op basis van het bovenstaande wordt de EPRA NTA van Aedifica aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend, wat resulteert in Aedifica's Aangepaste EPRA NTA.

Voor alle duidelijkheid, Aedifica heeft enkel een blootstelling aan het gezondheidszorg-portefeuillesegment (d.w.z. geen blootstelling aan de kantoren- of distributienetwerken portefeuillesegmenten). Daarom zijn aanpassingen aan de GAV's van de portefeuillesegmenten van kantoren en distributienetwerken niet van toepassing voor de beschouwing van Aedifica's Aangepaste EPRA NTA.

(E) Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (d.i. de Uitgifteprijs)

	EURmm
EPRA NTA per 31 maart 2025	3.702
(-) Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	(185)
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025	**3.517**
(/)Aantal uitstaande aandelen van Aedifica gerapporteerd per 31 maart 2025 (mm)	47,6
Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per 31 maart 2025 per aandeel (EUR) (Uitgifteprijs)	**73,96**[140]

Voor alle duidelijkheid, Aedifica's Aangepaste EPRA NTA vertegenwoordigt de Uitgifteprijs die wordt gebruikt voor de berekening van de Ruilverhouding.

(F) Berekening van de Ruilverhouding op basis van de Aangepaste EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo en Aedifica (d.w.z. de Inbrengwaarde respectievelijk de Uitgifteprijs)

Na de afzonderlijk Aangepaste EPRA NTA-berekeningen voor Cofinimmo en Aedifica (zoals hierboven toegelicht), die de Inbrengwaarde respectievelijk de Uitgifteprijs opleveren, wordt de Ruilverhouding als volgt afgeleid:

Inbrengwaarde – Cofinimmo (EUR)	87,64
(/) Uitgifteprijs – Aedifica (EUR)	73,96
Ruilverhouding	**1,185x**

[140] Voor redenen van leesbaarheid wordt dit getal doorheen dit Prospectus afgerond tot op twee decimalen.

(II) Ondersteunende/vergelijkende waarderingsmethode: Discounted Cash Flows (DCF)-analyse

(A) Inleiding

Deze methodologie bestaat uit het berekenen van de waarde van de activa (intrinsieke waarde) door verdiscontering van de door deze activa, op basis van de business plannen (gebaseerd op de Schattingen van Analisten) van zowel Cofinimmo als Aedifica (gedetailleerde aannames worden hieronder toegelicht), te genereren verwachte *unlevered* vrije kasstromen (waarbij "**Unlevered Vrije Kasstroom**" betekent: winst vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie, minus contante belastingen, minus kapitaaluitgaven).

De DCF Eigen Vermogenswaarde die toekomt aan de respectieve aandeelhouders wordt gedetailleerd in de "*Cofinimmo DCF waarderingssamenvatting*" en in de "*Aedifica DCF waarderingssamenvatting*" hieronder.

De som van:

- de verdisconteerde Unlevered Vrije Kasstroom over de periode van 1 april 2025 (inbegrepen) tot 31 december 2027 (inbegrepen); en
- de verdisconteerde "**Eindwaarde**" (berekend volgens de Gordon Growth-formule, waarbij de Unlevered Vrije Kasstromen van boekjaar 2027 worden verhoogd met het terminale groeipercentage ("**TGP**") en gedeeld wordt door de gewogen gemiddelde kapitaalkost of WACC verminderd met het TGP),

waarbij de verdiscontering onder punt (i) en onder punt (ii) plaatsvindt met behulp van een conventionele kasstroomontvangst halverwege het jaar, resulteert in de impliciete ondernemingswaarde ("***DCF Enterprise Value***").

De eigen vermogenswaarde wordt verkregen door van de *DCF Enterprise Value* de bruto financiële schuld af te trekken, plus geldmiddelen en kasequivalenten (inclusief verhandelbare effecten), minus preferent aandelenkapitaal, minus pensioenverplichtingen, minus minderheidsbelangen, plus investeringen in geassocieerde deelnemingen (de "**DCF Eigen Vermogenswaarde**"). De DCF Eigen Vermogenswaarde gedeeld door het uitstaande aandelen gerapporteerd per 31 maart 2025 resulteert in de DCF Eigen Vermogenswaarde per aandeel.

Aedifica bevestigt dat zij niet op de hoogte is van gebeurtenissen die een significante invloed zouden hebben op de waardering tussen de referentiedatum, zijnde de datum van de waardering op basis van de discounted cash flow-analyse, en de datum van dit Prospectus.

(B) Cofinimmo DCF

i. <u>Aannames business plan</u>

Huurinkomsten:

- Voor de periode 2025-2027^{E} zijn de huuropbrengsten gebaseerd op het gemiddelde van de schattingen van analisten op 29 april 2025. De gebruikte schattingen van analisten zijn onder andere: Exane BNP Paribas, Kepler Cheuvreux, KBC Securities, Oddo– ABN Amro ("**Schattingen van Cofinimmo's Analisten**").

EBITDA (d.w.z. EBITDA vóór het herwaarderingsresultaat op de portefeuille):

- Voor de periode 2025-2027^{E} is de EBITDA gebaseerd op het gemiddelde van de Schattingen van Cofinimmo's Analisten.

Contante belastingen:

- Voor de periode 2025-2027^{E} zijn de contante belastingen gebaseerd op het gemiddelde van de Schattingen van Cofinimmo's Analisten rekening houdend met het verlies van de Nederlandse FBI-status vanaf 2025)

Kapitaalinvesteringen (Capex):

- Voor de periode 2025-2027^{E} is de Capex gebaseerd op het gemiddelde van de Schattingen van Cofinimmo's Analisten
- Voor de eindwaardeperiode is de Capex gebaseerd op 7,0% van EBITDA (gesteund op Aedifica's inschattingen en de Schattingen van Cofinimmo's Analisten), wat de structurele Capex-vereisten op lange termijn weerspiegelt

Hieronder volgt een samenvatting van het *Business Plan* (gebaseerd op Schattingen van Cofinimmo's Analisten)

Alle cijfers in EURmm tenzij anders aangegeven	2025E	2026E	2027E	Eindjaar
Huurinkomen	344	357	365	372
EBITDA	**285**	**297**	**304**	**310**
(-) Contante belastingen	(11)	(12)	(12)	(12)
(-) Capex	(148)	(29)	(32)	(22)
Unlevered Vrije Kasstromen	**126**	**256**	**260**	**276**

ii. WACC-berekening en aanname van eindgroei

Er is een gewogen gemiddelde kost van kapitaal ("*Weighted Average Cost of Capital*" or "**WACC**") berekend op basis van de volgende aannames en inputparameters:

- Levered Barra beta[141] van 1,03 gebaseerd op de gewogen gemiddelde levered beta per 30 april 2025 van elk van Cofinimmo's steekproef van beursgenoteerde vergelijkbare bedrijven in (i) de sociale infrastructuur ruimte ("**Cofinimmo's Sociale Infrastructuur Referentiegroep**", zoals hierna in meer detail uiteengezet), (ii) de Kantorenportefeuille Referentiegroep, en (iii) de distributienetwerk ruimte ("**Cofinimmo's Distributienetwerk Referentiegroep**", zoals hierna in meer detail uiteengezet) gewogen door Cofinimmo's GAV per land gerapporteerd per 31 maart 2025;
- Een risicovrije rentevoet van 2,97% gebaseerd op de Bloomberg 10-jaarsrente op staatsobligaties per 30 april 2025 van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland, Italië en Frankrijk gewogen met Cofinimmo's GAV-boekwaarde per land gerapporteerd per 31 maart 2025;
- Een aandelenrisicopremie van 5,09% gebaseerd op de Damodaran-schatting per januari 2025 (d.i. de laatst beschikbare op 30 April 2025) van de aandelenrisicopremies van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland, Italië en Frankrijk, gewogen naar Cofinimmo's gerapporteerde GAV-boekwaarde per land per 31 maart 2025;
- Een *leverage ratio* van 42,5% in lijn met de langetermijndoelstelling van een kapitaalstructuur van minder dan 45%;

[141] Volgens MSCI.

- Een schuldkost vóór belastingen van 3,80% (gebaseerd op Aedifica's assumptie van een BBB rating), wat overeenkomt met de marginale kost van schuld voor Cofinimmo in de veronderstelling dat Cofinimmo een obligatie met een looptijd van 10 jaar zou uitgeven in haar doelkapitaalstructuur;
- Een marginaal belastingtarief van 5% (zijnde het verwachte effectieve belastingtarief in 2027) in lijn met het c.5% effectieve belastingtarief op de belastbare basis (d.w.z. EBITDA); en
- Groeipercentage op langere termijn verondersteld op 2,0% in lijn met de verwachte inflatie op lange termijn (na 2027[E]) in België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland, Italië en Frankrijk.

Cofinimmo's Sociale Infrastructuur Referentiegroep bestaat uit:

- Aedifica NV (Aedifica): Belgische OGVV (REIT), met een GAV portefeuille van EUR 6,1 miljard, uitsluitend gericht op gezondheidszorg, voornamelijk ouderenzorg (87%). Aedifica is voornamelijk aanwezig in het Verenigd Koninkrijk (22%), België (21%), Duitsland (20%), Finland (19%) en Nederland (11%), met een groeiende aanwezigheid op andere continentale Europese markten. Aedifica heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 65,8% en een belastingvoet van 0%. Aedifica is genoteerd op zowel de Euronext Brussels Stock Exchange als de Euronext Amsterdam Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 3,3 miljard per 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd.
- Care REIT PLC (Care REIT): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, voorheen bekend als Impact Healthcare REIT, met een GAV portefeuille van EUR 0,8 miljard, gericht op woonzorgcentra en ander zorgvastgoed, uitsluitend in het Verenigd Koninkrijk. Care REIT heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 37,0% en een belastingvoet van 0%. Care REIT is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025.
- Care Property Invest (Care Property): Belgische OGVV (REIT), met een GAV portefeuille van EUR 1,3 miljard, gericht op woonzorgcentra, assistentiewoningen en ander zorggerelateerd vastgoed. Care Property is aanwezig in België (64%), Nederland (19%), Spanje (9%) en Ierland (8%). Care Property heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 92,6% en een belastingvoet van 4%. Het bedrijf is genoteerd aan de Euronext Brussels Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025.
- Assura PLC (Assura): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,8 miljard, die samenwerkt met huisartsen, gezondheidswerkers en de National Health Service, en investeert in, en vastgoed ontwikkelt voor, de gezondheidszorgsector. Assura is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Assura heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 98,0% en een belastingvoet van 0%. Het bedrijf is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,9 miljard per 30 april 2025.
- Primary Health Properties PLC (PHP): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,3 miljard, die door middel van indirecte vastgoedinvesteringen verwerft en verhuurt. PHP houdt zich bezig met de eigendom van belangen in volle eigendom of erfpacht in moderne, purpose-built zorgfaciliteiten. De onderneming is alleen actief in het Verenigd Koninkrijk. PHP heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 99,4% en een belastingvoet van 0%. PHP is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,6 miljard per 30 april 2025.
- Target Healthcare REIT PLC (Target): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 1,1 miljard, gericht op een gediversifieerde portefeuille aan woonzorg-

centra gehouden in volle eigendom dan wel erfpacht, evenals ander zorgvastgoed, die worden verhuurd aan exploitanten van woonzorgcentra. Het bedrijf is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Target heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 29,7% en een belastingvoet van 0%. Target is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,7 miljard per 30 april 2025.

- Intea Fastigheter AB (Intea): In Zweden gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf (non-REIT), met een GAV portefeuille van EUR 2,2 miljard, gericht op de publieke sector (54%) en het onderwijs (30%) met aanwezigheid in de gezondheidszorg (12%) en particuliere instellingen (4%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Zweden. Intea heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 116,7% en een belastingvoet van 20%. Intea is genoteerd aan de Stockholm Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,4 miljard per 30 april 2025.
- Public Property Invest ASA (PPI): In Noorwegen gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf (non-REIT), met een GAV portefeuille van EUR 1,0 miljard, gericht op de publieke sector (75%) met aanwezigheid in het onderwijs (9%), de gezondheidszorg (8%) en particuliere instellingen (8%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Noorwegen. PPI heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 88,0% en een belastingvoet van 20%. PPI is genoteerd aan de Oslo Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,4 miljard per 30 april 2025.

Cofinimmo's Distributienetwerk Referentiegroep bestaat uit:

- CTP Invest Spol (CTP): In Nederland gevestigde beheerder en ontwikkelaar (non-REIT), met een GAV portefeuille van ca. 16,0 miljard euro, gericht op logistiek en industrieel vastgoed. CTP is voornamelijk actief in Tsjechië (44%) en Roemenië (15%), met een beperkte aanwezigheid in andere West- en Centraal-Europese landen. CTP heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 98,5% en een belastingvoet van 19%. Het bedrijf is genoteerd aan de Amsterdam Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 7,8 miljard per 30 april 2025.
- LondonMetric Property Plc (LondonMetric): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van ongeveer EUR 7,7 miljard, gericht op logistiek (45%), amusement & vrije tijd (21%), convenience (16%) en gezondheidszorg (16%). London Metric is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. London Metric heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 54,3% en een belastingvoet van 0%. Het bedrijf is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft marktkapitalisatie van EUR 4,6 miljard per 30 april 2025.

Op basis van bovenstaande berekeningen en aannames is een WACC van 6,26% vastgesteld voor Cofinimmo. Deze is gebruikt in de analyse om de Unlevered Vrije Kasstroom en de Eindwaarde te verdisconteren.

iii. Cofinimmo DCF waarderingssamenvatting

		Laag	Mid	Hoog
	WACC / TGP	6,76% / 1,50%	6,26% / 2,00%	5,76% / 2,50%
Som van verdisconteerde Unlevered Vrije Kasstroom (2025-2027^{E})	*EUR mm*	522	556	560
(+) Verdisconteerde Eindwaarde	*EUR mm*	4,503	5,647	7,495
DCF Enterprise Value	*EUR mm*	**5,056**	**6,204**	**8,056**
(-) Bruto financiële schuld (per 31 maart 2025)	*EUR mm*		(2,545)	
(+) Liquide middelen en kasequivalenten incl. verhandelbare effecten (per 31 maart 2025)	*EUR mm*		29	
(-) Preferent eigen vermogen (per 31 maart 2025)	*EUR mm*		-	
(-) Pensioenverplichtingen (per 31maart 2025)	*EUR mm*		-	
(-) Minderheidsbelangen (per 31 maart 2025)	*EUR mm*		(81)	
(+) Investeringen in geassocieerde deelnemingen (per 31 maart 2025)	*EUR mm*		25	
DCF Eigen vermogenswaarde	*EUR mm*	**2,484**	**3,632**	**5,484**

(/) Uitstaande aandelen (per 31 maart 2025)	*mm*		38	
DCF Eigen Vermogenswaarde per aandeel	*EUR*	**65.20**	**95.33**	**143.95**

Laag bereik berekend op 6,76% WACC en 1,50% TGP; Hoog bereik berekend op 5,76% WACC en 2,50% TGP.

(C) Aedifica DCF

i. Aannames business plan

Huurinkomsten:

- Voor de periode 2025-2027^{E} zijn de huuropbrengsten gebaseerd op het gemiddelde van de schattingen van analisten op 29 april 2025. De gebruikte schattingen van analisten zijn onder andere: Jefferies, Kepler Cheuvreux, KBC Securities, Exane BNP Paribas ("**Schattingen van Aedifica's Analisten"**)

EBITDA (d.w.z. EBITDA vóór het herwaarderingsresultaat op de portefeuille):

- Voor de periode 2025-2027^{E} is de EBITDA gebaseerd op het gemiddelde van de Schattingen van Aedifica's Analisten.

Contante belastingen:

- Voor de periode 2025-2027^{E} zijn de contante belastingen gebaseerd op het gemiddelde van de Schattingen van Aedifica's Analisten (rekening houdend met het verlies van de Nederlandse FBI-status vanaf 2025).

Investeringen (Capex):

- Voor de periode 2025-2027^{E} is de Capex gebaseerd op het gemiddelde van de Schattingen van Aedifica's Analisten.
- Voor de eindwaardeperiode is de Capex gebaseerd op 7,0% van EBITDA, wat de structurele Capex-vereisten op lange termijn weerspiegelt

Hieronder volgt een samenvatting van het Business Plan (gebaseerd op Schattingen van Aedifica's Analisten)

All cijfers in EURm^{m} tenzij anders aangegeven	**2025E**	**2026E**	**2027E**	**Eindjaar**
Huurinkomen	357	372	383	390
EBITDA	**306**	**319**	**329**	**335**
(-) Contante belastingen	(12)	(13)	(13)	(13)
(-) Capex	(58)	(125)	(53)	(23)
Unlevered Vrije Kasstromen	**237**	**181**	**263**	**298**

ii. WACC-berekening en aanname van eindgroei

Er is een WACC berekend op basis van de volgende aannames en inputparameters:

- Levered Barra beta[142] van 1,02 gebaseerd op de levered beta per 31 maart 2025 van elk van de *peers* van Aedifica in de sociale infrastructuur ("**Aedifica's Sociale Infrastructuur Referentiegroep**");

[142] Volgens MSCI.

- Een risicovrije rentevoet van 3,15% gebaseerd op de Bloomberg 10-jaarsrente op staatsobligaties per 30 april 2025 van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland, gewogen op basis van Aedifica's GAV-boekwaarde per land gerapporteerd per 31 maart 2025;
- Een aandelenrisicopremie van 4,84% gebaseerd op de Damodaran-schatting per januari 2025 (d.i. de laatst beschikbare op 30 April 2025) van de aandelenrisicopremies van België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland, gewogen op basis van Aedifica's GAV-boekwaarde per land gerapporteerd per 31 maart 2025;
- Een *leverage ratio* van 42,5% in lijn met de langetermijndoelstelling van een kapitaalstructuur van minder dan 45%;
- Een schuldkost vóór belastingen van 3,96%, wat overeenstemt met een in EUR uitgedrukte marginale kost van schuld voor Aedifica in de veronderstelling dat Aedifica een obligatie op 10 jaar in EUR zou uitgeven in haar doelkapitaalstructuur (zijnde 3,80%) en met een in GBP uitgedrukte marginale kost van schuld voor Aedifica in de veronderstelling dat Aedifica een obligatie op 10 jaar in GBP zou uitgeven in haar doelkapitaalstructuur (zijnde 5,60%), gewogen op basis van Aedifica's uitsplitsing van vreemd vermogen in EUR ten opzichte van vreemd vermogen in GBP op 31 maart 2025 (zijnde 91% in EUR en 9% in GBP);
- Een marginaal belastingtarief van 5% in lijn met het c.5% effectieve belastingtarief op de belastbare basis (d.w.z. EBITDA); en
- Groeipercentage op langere termijn verondersteld op 2,0% in lijn met de verwachte inflatie op lange termijn (na 2027[E]) in België, Nederland, Spanje, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland.

Aedifica's Sociale Infrastructuur Referentiegroep bestaat uit:

- Cofinimmo NV (Cofinimmo): Belgische OGVV (REIT), met een GAV portefeuille van EUR 6,0 miljard, gericht op gezondheidszorg (77%), kantoren (15%) en distributienetwerken (8%). Cofinimmo is actief in België (47%), Duitsland (15%), Frankrijk (11%) en Nederland (10%), met een beperkte aanwezigheid in andere Europese landen. Cofinimmo heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 68,3% en een belastingvoet van 8,9%. Het bedrijf is genoteerd aan de Euronext Brussels Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 2,6 miljard per 30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd.

- Care REIT PLC (Care REIT): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, voorheen bekend als Impact Healthcare REIT, met een GAV portefeuille van EUR 0,8 miljard, gericht op woonzorgcentra en ander zorgvastgoed, uitsluitend in het Verenigd Koninkrijk. Care REIT heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 37,0% en een belastingvoet van 0%. Care REIT is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025.

- Care Property Invest (Care Property): Belgische OGVV (REIT), met een GAV portefeuille van EUR 1,3 miljard, gericht op woonzorgcentra, assistentiewoningen en ander zorggerelateerd vastgoed. Care Property is aanwezig in België (64%), Nederland (19%), Spanje (9%) en Ierland (8%). Care Property heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 92,6% en een belastingvoet van 4%. Het bedrijf is genoteerd aan de Euronext Brussels Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,5 miljard per 30 april 2025.

- Assura PLC (Assura): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,8 miljard, die samenwerkt met huisartsen, gezondheidswerkers en de National Health Service, en investeert in, en vastgoed ontwikkelt voor, de gezondheidszorgsector. Assura is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Assura heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 98,0% en een belastingvoet van 0%. Het bedrijf is genoteerd aan

de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,9 miljard per 30 april 2025.

- Primary Health Properties PLC (PHP): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 3,3 miljard, die door middel van indirecte vastgoedinvesteringen verwerft en verhuurt. PHP houdt zich bezig met belangen in volle eigendom of erfpacht in moderne, *purpose-built* zorgfaciliteiten. De onderneming is alleen actief in het Verenigd Koninkrijk. PHP heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 99,4% en een belastingvoet van 0%. PHP is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,6 miljard per 30 april 2025.
- Target Healthcare REIT PLC (Target): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV portefeuille van EUR 1,1 miljard, gericht op een gediversifieerde portefeuille aan woonzorgcentra gehouden in volle eigendom dan wel erfpacht, evenals ander zorgvastgoed, die worden verhuurd aan exploitanten van woonzorgcentra. Het bedrijf is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Target heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 29,7% en een belastingvoet van 0%. Target is genoteerd aan de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,7 miljard per 30 april 2025.
- Intea Fastigheter AB (Intea): In Zweden gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf (non-REIT), met een GAV portefeuille van EUR 2,2 miljard, gericht op de publieke sector (54%) en het onderwijs (30%) met aanwezigheid in de gezondheidszorg (12%) en particuliere instellingen (4%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Zweden. Intea heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 116,7% en een belastingvoet van 20%. Intea is genoteerd aan de Stockholm Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 1,4 miljard per 30 april 2025.
- Public Property Invest ASA (PPI): In Noorwegen gevestigd vastgoedontwikkelingsbedrijf (non-REIT), met een GAV portefeuille van EUR 1,0 miljard, gericht op de publieke sector (75%) met aanwezigheid in het onderwijs (9%), de gezondheidszorg (8%) en particuliere instellingen (8%). Het bedrijf is uitsluitend actief in Noorwegen. PPI heeft een netto schuld-tot-eigen vermogenratio van 88,0% en een belastingvoet van 20%.PPI is genoteerd aan de Oslo Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 0,4 miljard per 30 april 2025.

Op basis van bovenstaande berekeningen en aannames is een WACC van 6,25% vastgesteld voor Aedifica. Deze is gebruikt in de analyse om de Unlevered Vrije Kasstroom en de Eindwaarde te verdisconteren.

iii. Aedifica DCF waarderingssamenvatting

		Laag	Mid	Hoog
	WACC / TGP	6,75% / 1,50%	6,25% / 2,00%	5,75% / 2,50%
Som van verdisconteerde Unlevered Vrije Kasstroom (2025-2027^{E})	*EUR mm*	567	571	574
(+) Verdisconteerde Eindwaarde	*EUR mm*	4.884	6.131	8.146
DCF Enterprise Value	*EUR mm*	**5.453**	**6.702**	**8.720**
(-) Bruto financiële schuld (per 31 maart 2025)	*EUR mm*		(2.494)	
(+) Liquide middelen en kasequivalenten incl. verhandelbare effecten (per 31 maart 2025)	*EUR mm*		52	
(-) Preferent eigen vermogen (per 31 maart 2025)	*EUR mm*		-	
(-) Pensioenverplichtingen (per 31maart 2025)	*EUR mm*		-	
(-) Minderheidsbelangen (per 31 maart 2025)	*EUR mm*		(5)	
(+) Investeringen in geassocieerde deelnemingen (per 31 maart 2025)	*EUR mm*		28	
DCF Eigen vermogenswaarde	*EUR mm*	**3.034**	**4.283**	**6.301**
(/) Uitstaande aandelen (per 31 maart 2025)	*mm*		48	
DCF Eigen Vermogenswaarde per aandeel	*EUR*	**63,80**	**90,06**	**132,50**

Laag bereik berekend op 6,75% WACC en 1,50% TGP; Hoog bereik berekend op 5,75% WACC en 2,50% TGP.

(D) Relatieve ruilverhouding op basis van DCF-waardering van Cofinimmo en Aedifica

Na afzonderlijke DCF-berekeningen voor Cofinimmo en Aedifica wordt de impliciete ruilverhouding op basis van de DCF-berekeningen afgeleid op basis van:

	Laag	Mid	Hoog
	WACC: 6,75% TGP: 1,50%	WACC: 6,25% TGP: 2,00%	WACC: 5,75% TGP: 2,50%
DCF Eigen vermogenswaarde per aandeel – Cofinimmo (EUR)	65,20	95,33	143,95
(/) DCF Eigen vermogenswaarde per aandeel – Aedifica (EUR)	63,80	90,06	132,50
DCF impliciete ruilverhouding	**1,022x**	**1,058x**	**1,086x**

Het Ruilbod weerspiegelt een premie van 9,1% - 15,9% ten opzichte van de DCF-waardering. Vastgoedvennootschappen worden doorgaans gewaardeerd op basis van waarderingsmaatstaven die zijn gebaseerd op de activa die de desbetreffende vastgoedvennootschap aanhoudt, zoals EPRA NTA of de IFRS NAV en dus niet op basis van de DCF-methode. Dit is dan ook de reden waarom de EPRA NTA waarderingsmethode in het kader van voorliggend Ruilbod werd weerhouden als de waarderingsmethode op basis waarvan de Ruilverhouding werd bepaald (zoals uiteengezet in sectie 7.3.4.4(I), en de waardering aan de hand van de DCF-waarderingsmethode slechts wordt meegedeeld ter ondersteuning van de EPRA NTA waarderingsmethode.

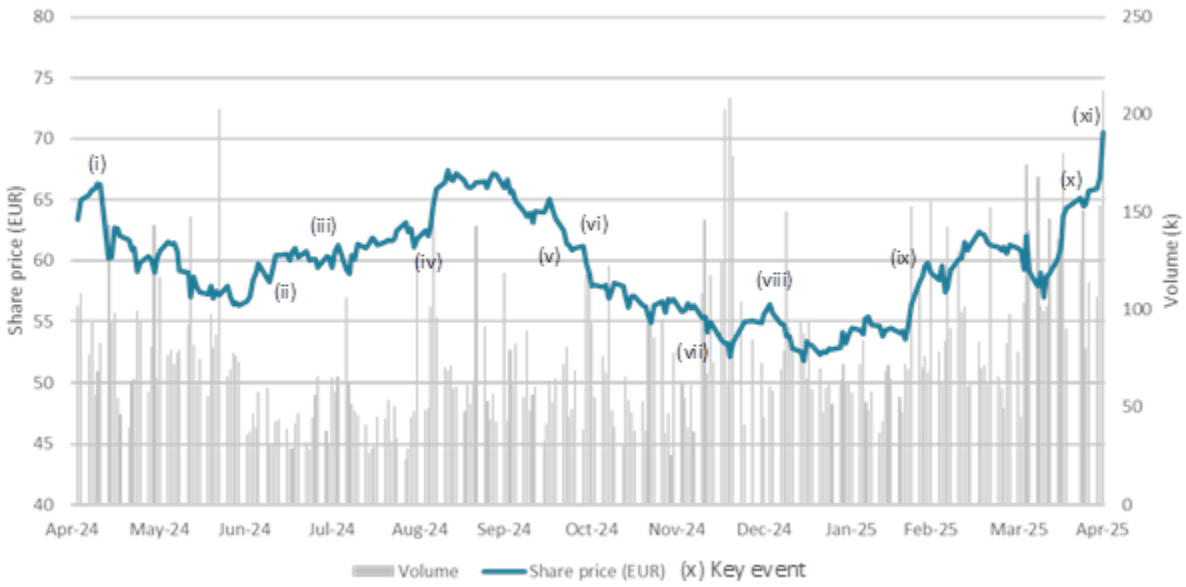
Het betalen van een premie bovenop de DCF-waardering is gerechtvaardigd door (i) de operationele synergieën en de waardecreatie die voortvloeien uit de combinatie van entiteiten, evenals (ii) door het langetermijnpotentieel van financiële synergieën, die kunnen leiden tot een verlaging van de schuldkosten voor beide vennootschappen en een betere toegang tot de schuldmarkten, in combinatie met (iii) een versterkt kredietprofiel, wat mogelijk kan leiden tot een positieve kredietratingactie door S&P.[143] Deze elementen worden niet meegenomen in de standalone DCF-waardering, maar dienen wel in aanmerking te worden genomen bij de beoordeling van de totale waarde en premie van een transactie.

(III) Contextgevend referentiepunt I: Historische evolutie van de ruilverhouding op basis van Aedifica's en Cofinimmo's aandelenprijs

(A) Historisch koersverloop Cofinimmo

De onderstaande grafiek toont het historisch koersverloop (uitgedrukt in EUR/aandeel) en het dagelijks verhandelde volume in Cofinimmo Aandelen voor de periode van 30 april 2024 tot 30 april 2025.

[143] Zoals door S&P beaamd en door Aedifica gereproduceerd middels haar persbericht van 5 juni 2025 (https://aedifica.eu/nl/download-alt/?pid=34842).



Bron: FactSet per 30 april 2025

De belangrijkste bewegingen in de koers van het Cofinimmo aandeel sinds 30 april 2024 worden hieronder beschreven.

(i) 8 mei 2024: Cofinimmo keert haar dividend over boekjaar 2023 uit van EUR 6,2, naar keuze in aandelen tegen een uitgifteprijs van EUR 56,42 per aandeel.

(ii) 26 juli 2024: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten voor Q1 2024, met EUR 4,6 miljard aan vastgoed in de gezondheidszorg, goed voor 75% van de portefeuille van de groep en wordt daarmee door EPRA geclassificeerd in de gezondheidszorgsector.

(iii) 29 juli 2024: Cofinimmo verkoopt twee kantoorgebouwen op het AMCA-terrein in Antwerpen, voor een totale opbrengst van EUR 27 miljoen.

(iv) 5 september 2024: KBC Securities verhoogt zijn aanbeveling naar “Kopen” en neemt Cofinimmo op in zijn “Dynamic Top Pick List”, waardoor de koers van het aandeel Cofinimmo met meer dan 3% stijgt.

(v) 25 oktober 2024: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten over het derde kwartaal van 2024, handhaaft zijn vooruitzichten voor het jaar en kondigt aan dat de voorzitter van de raad van bestuur, Jacques van Rijckevorsel, tijdens de jaarlijkse algemene vergadering in mei 2025 zal worden vervangen door Jean Hilgers.

(vi) 29 oktober 2024: Cofinimmo stoot het kantoorgebouw Luxemburg 40 in Brussel af voor een totale opbrengst van 27 miljoen euro, in overeenstemming met de laatste reële waarde.

(vii) 19 december 2024: Cofinimmo rondt de desinvestering af van 11 kantoorgebouwen en 5 zorgvastgoedobjecten voor EUR 110 miljoen, waarmee het zijn doelstelling van EUR 215 miljoen aan desinvesteringen voor 2024 overtreft. Tegelijkertijd verlaagt Cofinimmo haar investeringsdoel naar EUR 175 miljoen voor het jaar, vanwege het uitstellen van een project in Duitsland naar 2025.

(viii) 30 december 2024: Cofinimmo rondt twee laatste desinvesteringen af in 2024, voor een totale opbrengst van EUR 20 miljoen.

(ix) 21 februari 2025: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten voor boekjaar 2024, met een EPRA winst die met 1,3% stijgt naar EUR 244 miljoen, en kondigt een dividend voor het jaar aan van EUR 6,20 per aandeel, boven verwachting.

(x) 25 april 2025: Cofinimmo rapporteert zijn resultaten over het eerste kwartaal van 2025, met een EPRA-winst die met 5% op jaarbasis is gestegen tot EUR 57 miljoen, hoger dan de verwachtingen, en bevestigt zijn dividendprognose van februari 2025.

(xi) 30 april 2025: De aandelenkoers van Cofinimmo begon plotseling te stijgen om 16u02 Brusselse tijd, met opschorting van de handel door de FSMA[144] om 16:27 Brusselse tijd na een uncooked alert[145] gepubliceerd op Betaville[146] waarin werd vermeld dat "*mensen die de situatie volgden hadden gehoord dat twee Amerikaanse private equity firms samenwerkten in een consortium voor de mogelijke overname van Cofinimmo*"[147].

De onderstaande tabel toont de historische koersontwikkeling van het Cofinimmo Aandeel:

Samenvatting van de historische koersontwikkeling van het Cofinimmo Aandeel	Waarde per Cofinimmo Aandeel
	EUR
Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd) aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	**60,80**
Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)	**67,00**
Cofinimmo 1 maand VWAP tot 29 april 2025	**61,76**
Cofinimmo 3 maanden VWAP tot 29 april 2025	**58,00**
Cofinimmo 6 maanden VWAP tot 29 april 2025	**59,16**
Cofinimmo 12 maanden VWAP tot 29 april 2025	**60,43**

Ter informatie wordt in onderstaande grafiek het historisch koersverloop (uitgedrukt in EUR/aandeel) en het dagelijks verhandelde volume in Cofinimmo Aandelen getoond, alsook de belangrijkste bewegingen in de koers van het Cofinimmo aandeel beschreven, sinds de aankondiging van het Ruilbod door Aedifica op 1 mei 2025 tot de datum van dit Prospectus:

[144] https://www.fsma.be/nl/news/persbericht-over-de-schorsing-van-de-notering-van-cofinimmo-6
[145] Niet-nader geverifieerd marktgerucht.
[146] https://www.betaville.co.uk/betaville-intelligence/o2wwzpy3bnrti8c5zzb45k8yi5pam7u8t0en
[147] Nederlandstalige vrije vertaling van de oorspronkelijke Engelstalige statement.

Bron: FactSet op 26 januari 2026
Opmerking: De markten waren op 1 mei 2025 gesloten wegens een feestdag

(i) 19 mei 2025: ex-dividenddatum waarop het Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend wordt vrijgegeven.

(ii) 3 juni 2025: Aedifica en Cofinimmo kondigen aan dat ze een akkoord hebben bereikt om te fuseren en zo Europa's grootste REIT in de gezondheidszorg te creëren.

(iii) 3 juli 2025: Cofinimmo verwerft twee ontwikkelingsprojecten in Finland en ligt op schema met zijn plan voor activa rotatie.

(iv) 18 juli 2025: update over de voortgang van de zaak van Aedifica en Cofinimmo bij de BMA, waaruit blijkt dat het beoordelingsproces langer kan duren dan aanvankelijk verwacht.

(v) 25 juli 2025: Cofinimmo publiceert zijn resultaten over het eerste halfjaar van 2025, met een EPRA-winst van 122 miljoen euro, een stijging van 2% op jaarbasis, en 77% van de portefeuille van de groep geïnvesteerd in zorgvastgoed.

(vi) 30 september 2025: Update over de voortgang van de zaak van Aedifica en Cofinimmo bij de BMA, waarin wordt aangegeven dat er mogelijk toezeggingen (waaronder de verkoop van activa) worden gedaan om de transactie tijdig goedgekeurd te krijgen; Cofinimmo rondt een nieuwe verkoop van kantoren af voor EUR 7 miljoen.

(vii) 24 oktober 2025: Cofinimmo publiceert haar resultaten voor het derde kwartaal van 2025, met een EPRA-winst die met 2% op jaarbasis is gestegen tot EUR 186 miljoen, hoger dan de vooruitzichten, en EUR 125 miljoen afgestoten sinds het begin van het jaar als onderdeel van haar strategische programma voor activarotatie.

(viii) 27 oktober 2025: Verdere update over de voortgang van de zaak van Aedifica en Cofinimmo bij de BMA, waarin wordt aangegeven dat Aedifica, met toestemming van het auditoraat van de BMA, formeel haar verzoek tot goedkeuring van de transactie heeft ingediend. In reactie op de bezwaren van het auditoraat van de BMA heeft Aedifica zich bereid verklaard om de komende jaren voor in totaal € 300 miljoen aan zorgactiva in België af te stoten.

(ix) 13 november 2025: Cofinimmo verwerft drie ontwikkelingsprojecten in Finland.

(x) 15 december 2025: Degroof Petercam verhoogt zijn aanbeveling naar “Kopen” en neemt Cofinimmo op in zijn “Real Estate Top Picks”.

(xi) 18 december 2025: Cofinimmo verwerft nieuwe projectontwikkelingen in Finland.

(xii) 21 januari 2026: Aedifica verkrijgt de goedkeuring van de BMA.

(B) Historisch koersverloop Aedifica

De onderstaande grafiek toont het historisch koersverloop (uitgedrukt in EUR/aandeel) en het dagelijks verhandelde volume in het Aedifica aandeel voor de periode van 30 april 2024 tot 30 april 2025.

Bron: FactSet per 24 maart 2025

De belangrijkste bewegingen in de aandelenkoers van de Vennootschap sinds 30 april 2024 worden hieronder beschreven.

(i) 2 mei 2024: Aedifica rapporteert haar resultaten voor het eerste kwartaal van 2024, met een stijging van de EPRA-winst met 8% jaar-op-jaar tot EUR 60 miljoen en een stijging van de huuropbrengsten met 7% jaar-op-jaar tot EUR 82 miljoen, waarmee de verwachtingen worden overtroffen.

(ii) 11 juli 2024: Aedifica kondigt de voltooiing aan van 8 nieuwe projecten tijdens het tweede kwartaal van het jaar, voor een totale investeringswaarde van EUR 61 miljoen.

(iii) 31 juli 2024: Aedifica rapporteert haar resultaten voor het tweede kwartaal van 2024, met een stijging van de EPRA-winst met 8% jaar-op-jaar tot EUR 119 miljoen en een stijging van de huuropbrengsten met 7% jaar-op-jaar tot EUR 166 miljoen, waardoor de vooruitzichten voor 2024 zijn verbeterd.

(iv) 9 september 2024: Aedifica versterkt haar portefeuille in het Verenigd Koninkrijk door de acquisitie van drie operationele rusthuizen en één in aanbouw, voor een totale investeringswaarde van EUR 62 miljoen.

(v) 10 oktober 2024: Aedifica kondigt de voltooiing aan van vijf bijkomende projecten in het derde kwartaal van 2024 en twee nieuwe investeringen in Finland, voor een totale investeringswaarde van EUR 14 miljoen.

(vi) 29 oktober 2024: Aedifica rapporteert haar resultaten voor het derde kwartaal van 2024, met een stijging van de EPRA-winst met 7% jaar-op-jaar tot EUR 178 miljoen en een stijging van de totale waarde van de portefeuille tot EUR 6,1 miljard.

(vii) 19 december 2024: Aedifica kondigt de acquisitie aan van een rusthuis in België voor EUR 29 miljoen en twee nieuwe projecten in ontwikkeling in Finland.

(viii) 19 februari 2025: Aedifica rapporteert haar FY2024-resultaten, met een stijging van de EPRA-winst met 7% jaar-op-jaar tot EUR 235 miljoen en een stijging van de huuropbrengsten met 8% jaar-op-jaar tot EUR 338 miljoen.

(ix) 3 maart 2025: Aedifica kondigt de afronding aan van de desinvestering van haar gehele Zweedse portefeuille.

(x) 29 april 2025: Aedifica rapporteert haar resultaten over het eerste kwartaal van 2025, met een EPRA-winst die met 5% jaar-op-jaar stijgt tot EUR 63 miljoen en een huuropbrengst die met 13% jaar-op-jaar stijgt tot EUR 93 miljoen.

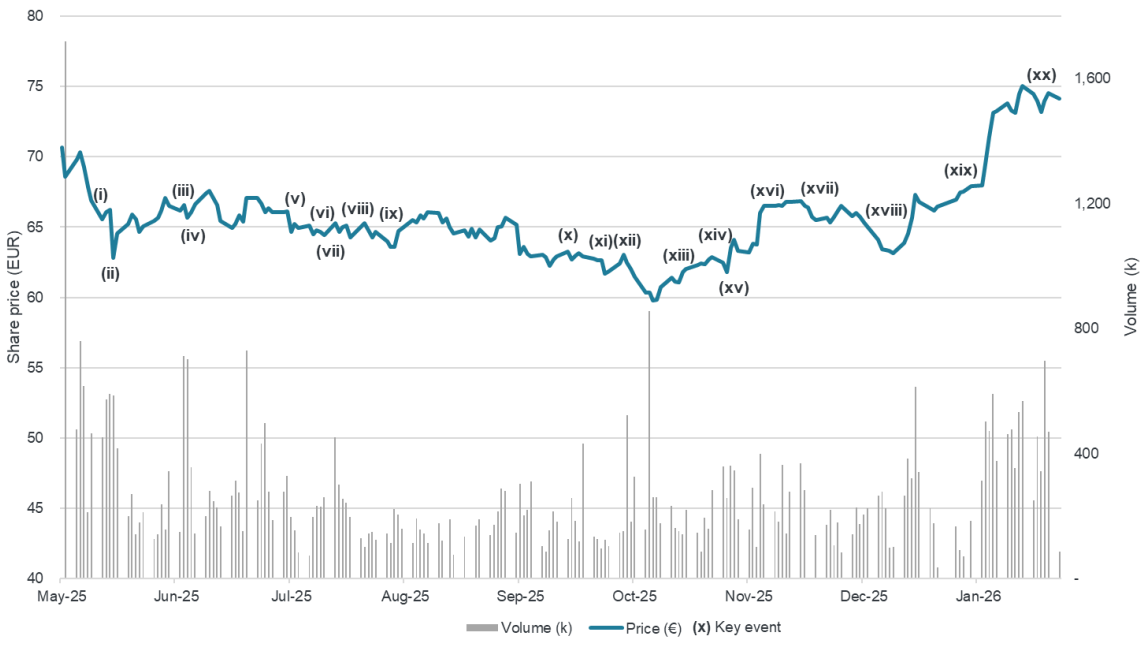
(xi) 30 april 2025: de handel in het aandeel van Aedifica werd door de FSMA[148] geschorst om 16u27 Brusselse tijd, samen met de schorsing van het Cofinimmo Aandeel.

De onderstaande tabel toont de historische koersontwikkeling van het aandeel van Aedifica:

Overzicht van historische aandelenkoersen van het Aedifica aandeel	Waarde per Aedifica aandeel
	EUR
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd) aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend	65,85
Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)	69,75
Aedifica 1 maand VWAP tot 29 april 2025	63,31
Aedifica 3 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,37
Aedifica 6 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,48
Aedifica 12 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,41

Ter informatie wordt in onderstaande grafiek het historisch koersverloop (uitgedrukt in EUR/aandeel) en het dagelijks verhandelde volume in het Aedifica aandeel, alsook de belangrijkste bewegingen in de koers van het Aedifica aandeel beschreven, sinds de aankondiging van het Ruilbod door Aedifica op 1 mei 2025 tot de datum van dit Prospectus:

[148] https://www.fsma.be/nl/news/persbericht-over-de-schorsing-van-de-notering-van-aedifica-8



Bron: FactSet op 26 januari 2026
Opmerking: De markten waren op 1 mei 2025 gesloten wegens een feestdag

(i) 13 mei 2025: Aedifica houdt haar jaarlijkse gewone algemene vergadering van aandeelhouders

(ii) 15 mei 2025: ex-dividenddatum waarop Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend wordt vrijgegeven

(iii) 3 juni 2025: Aedifica en Cofinimmo kondigen aan dat ze een akkoord hebben bereikt om te fuseren en zo Europa's grootste REIT in de gezondheidszorg te creëren; Aedifica investeert 47 miljoen euro in de aankoop en ontwikkeling van 9 zorglocaties in Finland.

(iv) 5 juni 2025: Aedifica investeert 21,5 miljoen GBP in de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcentrum op het Eiland Man en de uitbreiding van twee woonzorgcentra in Jersey; de BBB-rating van Aedifica wordt op Watch Positive geplaatst na de aankondiging van een overeenkomst met Cofinimmo.

(v) 2 juli 2025: Aedifica investeert 26,5 miljoen euro in de ontwikkeling van een oncologisch centrum in Ierland.

(vi) 10 juli 2025: Aedifica investeert 11,5 miljoen euro in de ontwikkeling van 2 woonzorgcentra in Finland.

(vii) 11 juli 2025: De aandeelhouders van Aedifica geven tijdens op de Buitengewone Algemene Vergadering hun brede steun aan het Ruilbod.

(viii) 18 juli 2025: update over de voortgang van de zaak van Aedifica en Cofinimmo bij de BMA, waarin wordt aangegeven dat het beoordelingsproces langer kan duren dan aanvankelijk verwacht.

(ix) 30 juli 2025: Aedifica publiceert de resultaten over het eerste halfjaar van 2025, met een EPRA-winst van 123,3 miljoen euro, een stijging van 4% op jaarbasis, en een huuropbrengst van 180,8 miljoen euro, een stijging van 9% op jaarbasis.

(x) 18 september 2025: Aedifica investeert 7,5 miljoen euro in een gloednieuw woonzorgcentrum in Spanje.

(xi) 25 september 2025: Aedifica investeert 21 miljoen euro in de ontwikkeling van 3 woonzorgcentra in Finland.

(xii) 30 september 2025: Update over de voortgang van de zaak van Aedifica en Cofinimmo bij de BMA, waarin wordt aangegeven dat er mogelijk toezeggingen (waaronder de verkoop van activa) zullen worden gedaan om de transactie tijdig goedgekeurd te krijgen.

(xiii) 16 oktober 2025: Aedifica investeert 13 miljoen euro in een woonzorgcentrum in Nederland.

(xiv) 27 oktober 2025: Verdere update over de voortgang van de zaak van Aedifica en Cofinimmo bij de BMA, waarin wordt aangegeven dat Aedifica, met toestemming van het auditoraat van de BMA, formeel haar verzoek tot goedkeuring van de transactie heeft ingediend. In reactie op de bezwaren van het auditoraat van de BMA heeft Aedifica zich bereid verklaard om de komende jaren voor in totaal € 300 miljoen aan zorgactiva in België af te stoten.

(xv) 28 oktober 2025: Aedifica publiceert de resultaten voor het derde kwartaal van 2025, met een EPRA-winst die met 4% op jaarbasis is gestegen tot 185,8 miljoen euro en een verbetering van de vooruitzichten voor 2025.

(xvi) 6 november 2025: KBC Securities verhoogt zijn aanbeveling naar "Kopen" en neemt Aedifica op in zijn "Dynamic Top Pick List", wat resulteert in een stijging van de aandelenkoers van Aedifica met meer dan 3%.

(xvii) 19 november 2025: Aedifica investeert 21 miljoen euro in de ontwikkeling van 4 woonzorgcentra in Finland.

(xviii) 15 december 2025: Degroof Petercam verhoogt zijn aanbeveling naar “Kopen” en neemt Aedifica op in zijn “Real Estate Top Picks”.

(xix) 5 januari 2026: Aedifica investeert bijna 110 miljoen euro in zes zorglocaties in Europa

(xx) 21 januari 2026: Aedifica verkrijgt de goedkeuring van de BMA.

(C) Historische ontwikkeling van de impliciete ruilverhouding op basis van de historische aandelenkoersen van de Aedifica en Cofinimmo sinds 30 april 2024

De onderstaande grafiek toont de impliciete ruilverhouding van Aedifica en Cofinimmo voor de periode 30 april 2024 tot 30 april 2025 op basis van de aandelenkoers van Aedifica en Cofinimmo ten opzichte van de Ruilverhouding.

Bron: FactSet per 30 april 2025

De ontwikkeling van de ruilverhouding in de loop der tijd kan als volgt worden samengevat:

- Ruilverhouding van 0,923x op de Ongestoorde Datum aangepast aan de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden;[149]
- Ruilverhouding van 0,961x op de Ongestoorde Datum;
- Ruilverhouding van 0,976x gebaseerd op 1 maand VWAP periode tot 29 april 2025[150];
- Ruilverhouding van 0,961x gebaseerd op 3 maanden VWAP-periode tot 29 april 2025[150];
- Ruilverhouding van 0,978x gebaseerd op 6 maanden VWAP periode tot 29 april 2025[150];
- Ruilverhouding van 1,017x gebaseerd op 12 maanden VWAP periode tot 29 april 2025[150];

De tabel hieronder geeft een overzicht van de ruilverhoudingen op basis van historische aandelenkoersen van Cofinimmo en Aedifica:

Samenvatting van de premie van de impliciete ruilverhouding ten opzichte van historische ruilverhoudingen:	Waarde per Cofinimmo Aandeel	Waarde per Aedifica aandeel	Impliciete ruilverhouding	Impliciete Biedprijs premie t.o.v. de waarde per Cofinimmo Aandeel
	EUR	EUR	X Aedifica aandeel per 1 Cofinimmo Aandeel	%
Ongestoorde Aandelenprijs aangepast voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923x	28,3%[151]
Ongestoorde Aandelenprijs	67,00	69,75	0,961x	23,4%
1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976x	33,8%
3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961x	42,5%
6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,48	0,978x	39,7%
12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017x	36,8%

(IV) Contextgevend referentiepunt II: Gerapporteerde EPRA Net Tangible Asset Value NTA per 31 maart 2025, aangepast aan Uitgekeerde 2024 Brutodividend

EPRA NTA per aandeel is een veelgebruikte maatstaf in de vastgoedsector, waarnaar gewoonlijk wordt verwezen als een referentiepunt dat het aangepaste IFRS-aandelenkapitaal per aandeel vertegenwoordigt. Er zijn bepaalde conventionele verschillen (toevoegingen en aftrekposten) tussen EPRA NTA en IFRS eigen vermogen, die op een consistente basis worden toegepast in de Europese vastgoedsector, voor alle bedrijven die EPRA NTA rapporteren. EPRA netto materiële activa (NTA) is gericht op het weergeven van de materiële activa van een bedrijf en gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen. In feite weerspiegelt EPRA NTA per aandeel de waarde per aandeel van de vastgoedportefeuilles van de respectieve bedrijven, zoals getaxeerd door een externe expert, na aftrek van de verplichtingen.

De gerapporteerde EPRA NTA van Cofinimmo per 31 maart 2025 bedraagt EUR 94,53 per aandeel.

- De Inbrengwaarde per aandeel van EUR 87,64 impliceert dus een korting van 0,8% vergeleken met deze gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo en gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 88,33). De belangrijkste reden voor de

[149] Cofinimmo's en Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijzen aangepast met, respectievelijk, Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 en Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

[150] VWAP's zijn niet aangepast aan Cofinimmo's en Aedifica's respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden.

[151] Op basis van een vergelijking van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel, berekend op basis van de Ruilverhouding van 1,185 vermenigvuldigd met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 69,75 gecorrigeerd voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 (resulterend in een gecorrigeerde aandelenprijs van EUR 65,85), met EUR 60,80, berekend op basis van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00 gecorrigeerd voor Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20.

korting heeft te maken met de GAV Aanpassing, terwijl voornoemde gerapporteerde EPRA NTA van Cofinimmo deze aanpassingen niet bevat.

Aedifica's gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025 bedraagt EUR 77,86 per aandeel.

- De Uitgifteprijs per aandeel van EUR 73,96 impliceert een korting van 0% ten opzichte van deze gerapporteerde EPRA NTA per aandeel van Aedifica, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 73,96).

Cofinimmo's en Aedifica's gerapporteerde EPRA NTA's per aandeel per 31 maart 2025, telkens aangepast aan hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividend, zijnde respectievelijk EUR 88,33 en EUR 73,96, impliceren een ruilverhouding van 1,194x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

(V) Contextgevend referentiepunt III: Gerapporteerde IFRS Net Asset Value (IFRS NAV) per 31 maart 2025, gecorrigeerd voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend

De IFRS NAV per aandeel vertegenwoordigt de nettoactiefwaarde van een bedrijf volgens de International Financial Reporting Standards. Het wordt berekend door de totale activa minus de totale passiva te nemen, zoals gerapporteerd in de financiële overzichten van het bedrijf.

Cofinimmo's aangepaste gerapporteerde IFRS NAV per 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 88,27, gebaseerd op Cofinimmo's gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van EUR 94,47, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024.

Aedifica's aangepaste gerapporteerde IFRS NAV per 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 74,00, gebaseerd op Aedifica's gerapporteerde IFRS NAV per aandeel van EUR 77,90, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024.

Cofinimmo's en Aedifica's gerapporteerde IFRS NAV's per 31 maart 2025 per aandeel, telkens aangepast aan hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden, zijnde respectievelijk EUR 88,27 en EUR 74,00, impliceren een ruilverhouding van 1,193x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

(VI) Contextgevend referentiepunt IV: Gerapporteerde EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) per 31 maart 2025, gecorrigeerd voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend

De EPRA NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en biedt een schatting van de waarde die nodig is om de entiteit te reconstrueren.

Cofinimmo's aangepaste gerapporteerde EPRA NRV per 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 96,63, gebaseerd op Cofinimmo's gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van EUR 102,83, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024.

Aedifica's aangepaste gerapporteerde EPRA NRV van Aedifica per 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 83,68, gebaseerd op Aedifica's gerapporteerde EPRA NRV per aandeel van EUR 87,58, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024.

Cofinimmo's en Aedifica's gerapporteerde EPRA NRV's per 31 maart 2025 per aandeel, telkens aangepast aan hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividend, zijnde respectievelijk EUR 96,63 en EUR 83,68, impliceren een ruilverhouding van 1,155x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

(VII) Contextgevend referentiepunt V: Gerapporteerde EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) per 31 maart 2025, gecorrigeerd voor Uitgekeerde 2024 Brutodividend

De EPRA NDV per aandeel vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van het bedrijf in een scenario van activa-verkoop, resulterend in de afwikkeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de erkenning van andere verplichtingen voor hun maximale bedrag, na aftrek van eventuele resulterende belasting.

Cofinimmo's aangepaste gerapporteerde EPRA NDV per 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 92,03, gebaseerd op Cofinimmo's gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van EUR 98,23, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024.

Aedifica's aangepaste gerapporteerde EPRA NDV per 31 maart 2025 per aandeel bedraagt EUR 74,76, gebaseerd op Aedifica's gerapporteerde EPRA NDV per aandeel van EUR 78,66, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024.

Cofinimmo's en Aedifica's gerapporteerde EPRA NDV's per 31 maart 2025 per aandeel, telkens aangepast aan hun respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividend, zijnde respectievelijk EUR 92,03 en EUR 74,76, impliceren een ruilverhouding van 1,231x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

(VIII) Contextgevend referentiepunt VI: Koersdoelen voor de aandelen van Cofinimmo en de aandelen van Aedifica, zoals gepubliceerd door aandelenanalisten ten tijde van de publicatie van de intentie tot uitbrengen van het Ruilbod door Aedifica, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit

(A) Cofinimmo's koersdoelen

In de periode tussen de publicatie van de resultaten van Cofinimmo voor het boekjaar 2024 op 21 februari 2025 en 30 april 2025, hebben op basis van de informatie verstrekt door Bloomberg en Refinitiv Eikon (LSEG), 15 aandelenanalisten (namelijk 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 en UBS) Cofinimmo gevolgd en een niet-beperkte notitie of een rapport gepubliceerd, inclusief een koersdoel voor de aandelen. Hun meest recente publicaties vóór 30 april 2025 dateren tussen 21 februari 2025 en 25 april 2025.

Zoals weergegeven in de onderstaande tabel, bedragen de mediaan en de gemiddelde koersdoelen respectievelijk EUR 65,00 en EUR 65,01 per Cofinimmo-aandeel per 30 april 2025 (d.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend).

Koersdoelanalyse van aandelenanalisten voor het Cofinimmo Aandeel:

Aandelenanalist	Verslagdatum	Koersdoel (EUR / aandeel)
Barclays	25-Apr-25	60,00
Berenberg	21-Feb-25	70,00
Bernstein	25-Apr-25	68,50
Exane BNP Paribas	25-Apr-25	50,00
BofA Securities	14-Apr-25	58,00
Degroof Petercam	25-Apr-25	65,00
ING	25-Apr-25	68,00
Jefferies	25-Apr-25	77,00
J.P. Morgan	25-Apr-25	63,00
KBC Securities	25-Apr-25	72,00
Kempen	25-Apr-25	62,00
Kepler Cheuvreux	25-Apr-25	61,00

Morgan Stanley	25-Apr-25	70,00
Oddo BHF – ABN Amro	25-Apr-25	56,00
UBS	25-Apr-25	74,70
Mediaan		65,00
Gemiddelde		65,01
Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)		67,00

Bron: Cofinimmo bedrijfsinformatie, Refinitiv Eikon (LSEG), Bloomberg per 30 april 2025. Opmerking: Cofinimmo vermeldt in de sectie analistendekking op zijn website in totaal 18 aandelenanalisten. Rapporten van 2 aandelenanalisten zijn niet openbaar beschikbaar en zijn daarom uitgesloten van deze waarderingsanalyse. De betreffende analisten zijn Green Street en Kolytics. Daarnaast heeft HSBC geen rapport gepubliceerd na de resultaten van Cofinimmo voor het boekjaar 2024, gepubliceerd op 21 februari 2025, waardoor zij werd uitgesloten van deze waarderingsanalyse.

De mediaan en gemiddelde koersdoelen van aandelenanalisten voor Cofinimmo vertegenwoordigen respectievelijk een korting van 3,0% en 3,0% ten opzichte van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs.

(B) Aedifica's koersdoelen

In de periode tussen de publicatie van de resultaten van Aedifica voor het boekjaar 2024 op 19 februari 2025 en 30 april 2025, hebben op basis van de informatie verstrekt door Bloomberg en Refinitiv Eikon (LSEG), 16 aandelenanalisten (namelijk 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 en UBS) Aedifica gevolgd en een niet-beperkte notitie of een rapport gepubliceerd, inclusief een koersdoel voor de aandelen. Hun meest recente publicaties vóór 30 april 2025 dateren tussen 7 maart 2025 en 30 april 2025.

Zoals weergegeven in de onderstaande tabel, bedragen de mediaan en de gemiddelde koersdoelen respectievelijk EUR 71,00 en EUR 70,59 per aandeel van Aedifica per 30 april 2025 (d.i. bijgevolg vóór de uitkering van Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend).

Koersdoelanalyse van aandelenanalisten voor het Aedifica aandeel:

Analist aandelenonderzoek	Verslagdatum	Richtprijs (EUR / aandeel)
Barclays	30-Apr-25	60,00
Berenberg	30-Apr-25	76,00
Bernstein	29-Apr-25	72,00
Exane BNP Paribas	30-Apr-25	60,00
BofA Securities	14-Apr-25	74,00
Citi	29-Apr-25	79,70
Degroof Petercam	30-Apr-25	70,00
ING	30-Apr-25	74,00
Jefferies	29-Apr-25	68,00
J.P. Morgan	29-Apr-25	69,00
KBC Securities	30-Apr-25	70,00
Kempen	30-Apr-25	75,00
Kepler Cheuvreux	30-Apr-25	71,00
Morgan Stanley	29-Apr-25	71,00
Oddo BHF – ABN Amro	29-Apr-25	75,00
UBS	07-Mar-25	64,80
Mediaan		71,00
Gemiddelde		70,59
Aedifica's Ongestoorde Aandelenrpijs (30 april 2025 om 16u02 Brusselse tijd)		69,75

Bron: Bedrijfsinformatie, Refinitiv Eikon (LSEG), Bloomberg per 30 april 2025. Opmerking: Aedifica vermeldt in de sectie analistendekking op zijn website in totaal 18 aandelenanalisten. Recente rapporten van 1 aandelenanalist zijn niet openbaar beschikbaar en zijn daarom uitgesloten van deze waarderingsanalyse. De betreffende analist is Green Street. Daarnaast heeft HSBC geen rapport gepubliceerd na de resultaten van Aedifica voor het boekjaar 2024, gepubliceerd op 19 februari 2025, waardoor zij werd uitgesloten van deze waarderingsanalyse.

De mediaan en gemiddelde koersdoelen van aandelenanalisten voor Aedifica vertegenwoordigen respectievelijk een premie van 1,8% en 1,2% ten opzichte van Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs.

(C) Impliciete ruilverhouding gebaseerd op de mediaan en gemiddelde richtprijzen van analisten voor Cofinimmo en Aedifica

De mediaan en gemiddelde koersdoelen van aandelenanalisten voor Cofinimmo en Aedifica impliceren respectieve ruilverhoudingen van 0,915x en 0,921x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel.

(IX) Conclusie

(A) Samenvatting van de impliciete ruilverhoudingen volgens de verschillende waarderingsmethoden en referentiepunten

Samenvatting van de impliciete ruilverhoudingen			**A Waarde per Cofinimmo Aandeel**	**B Waarde per Aedifica Aandeel**	**A / B ruilverhouding**
			EUR	**EUR**	**X Aedifica Aandelen per 1 Cofinimmo Aandeel**
Waarderingsmethoden	**Aangepaste EPRA NTA analyse (de hoofdwaarderingsmethode)**	Cofinimmo correctie 2,85% op Kantorenportefeuille	87,64	73,96	1,185x
	DCF	Laag: Aedifica: 6,75% WACC; Cofinimmo: 6,76% WACC 1,50% TGP	65,20	63,80	1,022x
		Mid: Aedifica: 6,25% WACC; Cofinimmo: 6,26% WACC, 2,0% TGP	95,33	90,06	1,058x
		Hoog: Aedifica: 5,75% WACC; Cofinimmo: 5,76% WACC, 2,50% TGP	143,95	132,50	1,086x
Referentiepunten om context te geven aan de Ruilverhouding	**Analyse van de historische koersontwikkeling**	Ongestoorde Aandelenprijs aangepast aan Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923x
		Ongestoorde Aandelenprijs	67,00	69,75	0,961x
		1maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976x
		3maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961x
		6maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,48	0,978x
		12maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017x
	Gerapporteerde EPRA NTA	Gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025 aangepast aan het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	88,33	73,96	1,194x
	Gerapporteerde IFRS NAV	Gerapporteerde IFRS NAV per 31 maart 2025 aangepast aan het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	88,27	74,00	1,193x
	Gerapporteerde EPRA NRV	Gerapporteerde EPRA NRV per 31 maart 2025 aangepast aan het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	96,63	83,68	1,155x
	Gerapporteerde EPRA NDV	Gerapporteerde EPRA NDV per 31 maart 2025 laangepast aan het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	92,03	74,76	1,231x
	Koersdoelanalyse van	Mediaan	65,00	71,00	0,915x
		Gemiddelde	65,01	70,59	0,921x

(B) De Ruilverhouding in vergelijking met de historische ruilverhoudingen sinds 30 april 2024

Source: FactSet van 30 April 2025

Bovenstaande grafiek vergelijkt de Ruilverhouding van 1,185x met de historische ruilverhouding die wordt geïmpliceerd door de aandelenkoersen van Aedifica en Cofinimmo. De historische evolutie van de ruilverhouding in de tijd kan als volgt worden samengevat:

- Ruilverhouding van 0,923x op de Ongestoorde Datum, aangepast aan de Uitgekeerde 2024 Brutodividenden[153];
- Ruilverhouding van 0,961x op de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 0,976x over de laatste maand tot de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 0,961x over de laatste 3 maanden tot de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 0,978x over de laatste 6 maanden tot de Ongestoorde Datum;
- Gemiddelde ruilverhouding van 1,017x over de laatste 12 maanden tot de Ongestoorde Datum.

(C) Samenvatting van de Impliciete Biedprijs premie op de Ruilverhouding

Rekening houdend met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs, vertegenwoordigt de Ruilverhouding van 1,185x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel een waarde van EUR 82,65 per Cofinimmo-Aandeel (de "**Impliciete Biedprijs**"). Door Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs aan te passen voor Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 65,85) vermenigvuldigd met de Ruilverhouding van 1,185x Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt dit een waarde van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel (de "**Impliciete Biedprijs Aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend**").

[152] Vóór de uitkering van de respectieve Uitgekeerde 2024 Brutodividenden van Cofinimmo en Aedifica.
[153] Cofinimmo's en Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijzen aangepast met, respectievelijk, Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 en Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90.

De Impliciete Biedprijs van EUR 82,65 per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt:

- een premie van 23,4% ten opzichte van Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs van EUR 67,00;
- een premie van 33,8% ten opzichte van Cofinimmo's 1 maanden VWAP van EUR 61,76 tot 29 april 2025;
- een premie van 42,5% ten opzichte van Cofinimmo's 3 maanden VWAP van EUR 58,00 tot 29 april 2025;
- een premie van 39,7% vergeleken met Cofinimmo's 6-maanden VWAP tot 29 april 2025 van EUR 59,16;
- een premie van 36,8% ten opzichte van Cofinimmo's 12 maanden VWAP van EUR 60,43 tot 29 april 2025;
- een premie van 27,2% ten opzichte van de mediaan richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,00 op 30 april 2025[154];
- een premie van 27,1% ten opzichte van de gemiddelde richtkoers van aandelenanalisten van EUR 65,01 op 30 april 2025[155];

De Impliciete Biedprijs Aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 78,03 per Cofinimmo Aandeel, vertegenwoordigt:

- een premie van 28,3% op Cofinimmo's Ongestoorde Aandelenprijs, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 60,80).

De Ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel vertegenwoordigt[156]:

- een korting van 0,8% op basis van de gerapporteerde EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel van EUR 94,53 op 31 maart 2025, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 88,33) en de gerapporteerde EPRA NTA per Aedifica aandeel van EUR 77,96 op 31 maart 2025, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 73,96);
- een korting van 0,7% op basis van de gerapporteerde IFRS NAV per Cofinimmo Aandeel van EUR 94,47 op 31 maart 2025, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 88,27) en de gerapporteerde IFRS NAV per Aedifica aandeel van EUR 77,90 op 31 maart 2025, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 74,00);
- een premie van 2,6% op basis van de gerapporteerde EPRA NRV per Cofinimmo Aandeel van EUR 102,83 op 31 maart 2025, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 96,63) en de gerapporteerde EPRA NRV per Aedifica aandeel van

[154] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.
[155] D.i. bijgevolg vóór de uitkering van Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend.
[156] Voor de berekeningsbasis van de gecorrigeerde aandelenprijzen wordt verwezen naar sectie 7.3.4.2 van dit Prospectus, gezien Cofinimmo in haar financiële rapportering per 31 maart 2025 geen rekening hield met de eigen ingekochte Cofinimmo Aandelen (18.298), maar de in dit Prospectus gebruikte financiële parameters wel rekening dienen te houden met alle uitstaande (38.096.217) Cofinimmo Aandelen. Hierdoor wijken de waarden van de genoemde financiële parameters in dit Prospectus af van diegene die per 31 maart 2025 door Cofinimmo werden gecommuniceerd.

EUR 87,58 op 31 maart 2025, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 83,68); en

- een korting van 3,7% op basis van de gerapporteerde EPRA NDV per Cofinimmo Aandeel van EUR 98,23 op 31 maart 2025, aangepast aan Cofinimmo's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 6,20 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 92,03) en de gerapporteerde EPRA NDV per Aedifica aandeel van EUR 78,66 op 31 maart 2025, aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend van EUR 3,90 voor het boekjaar 2024 (resulterend in een aangepaste aandelenprijs van EUR 74,76).

Concluderend, na het analyseren van verschillende waarderingsmethoden, is Aedifica ervan overtuigd dat de Impliciete Biedprijs per Cofinimmo Aandeel en de Impliciete Biedprijs Aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend aantrekkelijke en eerlijke waardeproposities vertegenwoordigen voor de Cofinimmo Aandeelhouders.

7.3.5 In ruil geboden Nieuwe Aandelen

7.3.5.1 Algemeen

De Nieuwe Aandelen die als vergoeding voor de inbreng door de Cofinimmo Aandeelhouders van hun Cofinimmo Aandelen zullen worden uitgegeven door Aedifica, zullen gewone aandelen zijn, gecreëerd onder Belgisch recht, met dezelfde rechten en plichten als de Bestaande Aandelen (zoals beschreven in sectie 5.3.2 van dit Prospectus) alsook met dezelfde ISIN code: BE0003851681. Zij zullen aldus volledig fungibel zijn met de Bestaande Aandelen en delen in het resultaat van Aedifica vanaf 1 januari 2025 en zullen worden uitgegeven met coupon nr. 36 en volgende aangehecht.

De Nieuwe Aandelen die aan de Cofinimmo Aandeelhouders zullen worden uitgegeven in ruil voor de Cofinimmo Aandelen die zij inbrengen in het kader van het Ruilbod, zullen, naar keuze van de Cofinimmo Aandeelhouder ((i) aan te duiden in het Aanvaardingsformulier, c.q., (ii) aan te geven in het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod zal worden opgezet door de financiële instelling waarlangs dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder zijn gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen inbrengt in het Ruilbod), gedematerialiseerde aandelen of aandelen op naam zijn. De Nieuwe Aandelen die niet mogen worden geleverd aan Cofinimmo Aandeelhouders (i.e. die waarop US Non-QIBs recht zouden hebben) of kunnen worden geleverd (i.e. voor Cofinimmo Aandeelhouders die (gedeeltelijk) recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen), en middels een BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement verkocht zullen worden, zullen steeds in gedematerialiseerde vorm uitgegeven worden.

De gedematerialiseerde Nieuwe Aandelen zullen worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling. De Nieuwe Aandelen op naam zullen op naam van de Cofinimmo Aandeelhouder worden ingeschreven in het aandelenregister van Aedifica. Iedere Cofinimmo Aandeelhouder die wenst in te gaan op het Ruilbod en die zijn Nieuwe Aandelen in gedematerialiseerde vorm wenst te ontvangen, dient bijgevolg een effectenrekeningnummer op te geven (i) bij het invullen van het Aanvaardingsformulier, c.q., (ii) op de wijze zoals aangegeven in het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod door de financiële instelling waarlangs de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen worden ingebracht zal worden opgezet. Indien de Cofinimmo Aandeelhouder geen effectenrekening heeft, zal deze daartoe een effectenrekening dienen te openen.

De titularis van Nieuwe Aandelen en/of Bestaande Aandelen kan op elk ogenblik op zijn kosten de

omzetting vragen van zijn Nieuwe Aandelen en/of Bestaande Aandelen in aandelen op naam of in gedematerialiseerde aandelen.

7.3.5.2 Munteenheid van de Nieuwe Aandelen

Net zoals de Bestaande Aandelen, zullen de Nieuwe Aandelen worden uitgegeven in Euro, en zullen ze elk een fractiewaarde per aandeel van EUR 26,39 hebben (d.i. hier om redenen van leesbaarheid, afgerond tot twee decimalen).

7.3.5.3 Verhandeling en notering van de Nieuwe Aandelen

Aedifica zal, onder de opschortende voorwaarde van hun effectieve uitgifte (welke desgevallend in één of meerdere keren zal plaatsvinden afhankelijk van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen van het Ruilbod en eventuele bijkomende Aanvaardingsperiodes in functie van het aantal houders van Cofinimmo Aandelen die tijdens dergelijke Aanvaardingsperiode(s) op het Ruilbod ingaan) een aanvraag richten aan Euronext voor de notering van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

De (eerste batch van) Nieuwe Aandelen (met coupon nr. 36 e.v. aangehecht) zullen ten vroegste naar verwachting worden toegelaten tot de handel op die markten vanaf de datum van hun uitgifte, met name op de (initiële) Betaaldatum in het kader van het Ruilbod (desgevallend, volgend op die datum). In dit verband dient te worden opgemerkt dat indien er naar aanleiding van de in de desbetreffende Aanvaardingsperiode aangeboden Cofinimmo Aandelen een Vendor Placement dient plaats te vinden, de handel in de Aedifica-aandelen (inclusief de pas uitgegeven Nieuwe Aandelen), op vraag van Aedifica, onmiddellijk zal worden geschorst indien de Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen opgenomen in de Vendor Placement nog niet volledig zijn geplaatst, en de Vendor Placement nog niet is afgesloten, bij de opening van de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, en dit tot het tijdstip van publicatie van het resultaat van de desbetreffende Vendor Placement). De Nieuwe Aandelen zullen net zoals de Bestaande Aandelen, verhandelbaar zijn onder het symbool “AED” en de ISIN code BE0003851681, en dus fungibel zijn met de Bestaande Aandelen.

De Nieuwe Aandelen zullen niet worden genoteerd op een effectenbeurs in de Verenigde Staten of op een inter-dealer noteringssysteem in de Verenigde Staten. Aedifica is niet van plan enige actie te ondernemen om een markt in de Nieuwe Aandelen in de Verenigde Staten te faciliteren. De Nieuwe Aandelen zullen niet genoteerd worden op een gereglementeerde markt in het Verenigd Koninkrijk. Er is en er zal geen aanvraag ingediend worden om de Nieuwe Aandelen toe te laten tot de handel op enig handelsplatform (d.w.z. beurs of multilaterale handelsfaciliteit) in Zwitserland.

7.3.5.4 Overdrachtsbeperkingen met betrekking tot de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen vrij overdraagbaar zijn (onder voorbehoud van bepaalde overdrachtsbeperkingen die van toepassing zijn op de Nieuwe Aandelen ten aanzien van US QIBs zoals beschreven in de US Investor Letters) en fungibel zijn met de Bestaande Aandelen.

7.4 Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod

Het Ruilbod is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden (“**Opschortende Voorwaarden (van het Ruilbod)**”):

- Ten gevolge van het Ruilbod houdt Aedifica minstens 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen aan; en

- Er zal zich vanaf de datum van de indiening van het Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA bij toepassing van artikel 5 van het Overnamebesluit en tot aan de afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode van het Ruilbod geen *Material Adverse Change* voordoen.

Deze Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod zijn bepaald in het uitsluitend voordeel van Aedifica, die zich het recht voorbehoudt om daarvan, geheel of gedeeltelijk, afstand te doen. Ten laatste op de dag van bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode zal Aedifica bekend maken of de bovenstaande Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod al dan niet vervuld zijn en, desgevallend, indien niet voldaan is aan enige van de hierboven vermelde Opschortende Voorwaarden, of zij daar al dan niet afstand van doet. Indien zij er op dat ogenblik afstand van doet, zal de (Initiële) Aanvaardingsperiode van het Ruilbod afgesloten worden en zal het Ruilbod door Aedifica vrijwillig heropend worden zoals weergegeven in het indicatief tijdschema in sectie 7.7 en zoals verder toegelicht in sectie 7.8.3.1 van dit Prospectus, onverminderd het recht om het Ruilbod vrijwillig te verlengen en in dat kader nog geen afstand van de Opschortende Voorwaarden te doen, zoals toegelicht in sectie 7.8.2.2 van dit Prospectus.

Het Ruilbod was initieel eveneens onderworpen aan de opschortende voorwaarde van onvoorwaardelijke goedkeuring van de voorgenomen concentratie (in een vereenvoudigde procedure of eerste fase) door de relevante regulatoire autoriteiten, met name de Duitse, Nederlandse en Belgische Mededingingsautoriteiten:

- Voor Duitsland werd onvoorwaardelijke goedkeuring van de concentratiecontrole bekomen op 15 mei 2025.
- Voor Nederland werd onvoorwaardelijke goedkeuring van de concentratiecontrole bekomen op 11 juni 2025.
- Voor België werd voorwaardelijke goedkeuring van de concentratiecontrole bekomen op 21 januari 2026 bij de BMA, onder voorbehoud van een aantal verbintenissen. De opgelegde verbintenissen staan beschreven in sectie 7.5.3.1 van dit Prospectus.

  Aedifica verbindt zich ertoe binnen een periode van 10-20 maanden na de datum van de beslissing van de BMA waarbij het Ruilbod wordt goedgekeurd onder voorwaarden in fase I (artikel IV.66, §2, 1° WER) (de "**Beslissing**"), eventueel verlengbaar met 0-10 maanden, over te gaan tot een desinvestering van een woonzorgcentra-vastgoedportefeuille in België van Aedifica en/of, in overleg en mits akkoord van Cofinimmo, een woonzorgcentra-vastgoedportefeuille van Cofinimmo in België voor een gezamenlijke en totale transactiewaarde van EUR 200-300 miljoen. Daarnaast verbindt Aedifica zich ertoe uiterlijk binnen een periode van 25-35 maanden na de datum van de Beslissing, eventueel verlengbaar met 0-10 maanden over te gaan tot een desinvestering van een woonzorgcentra-vastgoedportefeuille in België van Aedifica en/of, in overleg en mits akkoord van Cofinimmo, een woonzorgcentra-vastgoedportefeuille van Cofinimmo in België voor een bijkomende gezamenlijke en totale transactiewaarde van EUR 0-100 miljoen.

Gelet op de voorwaardelijke goedkeuring die werd bekomen van de BMA, bevestigt Aedifica dat zij afstand doet van de initiële voorwaarde van onvoorwaardelijke goedkeuring.

7.5 Regelmatigheid en geldigheid van het Ruilbod

7.5.1 Beslissing van het bestuursorgaan van de Bieder om het Ruilbod uit te brengen

Ingevolge de beslissing van de raad van bestuur van Aedifica van 30 april 2025, heeft Aedifica op 1 mei 2025 haar intentie om het Ruilbod uit te brengen, overeenkomstig artikel 8, §1 Overnamebesluit, aangekondigd.

Naar aanleiding van gesprekken tussen de raden van bestuur van Aedifica enerzijds en die van Cofinimmo anderzijds ingevolge het persbericht van Aedifica op 1 mei 2025 inzake het voornemen om het Ruilbod te lanceren aan een ruilverhouding van 1,16[157], en Aedifica's initiële oproeping van haar buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 13 mei 2025 ter goedkeuring van het Ruilbod aan de ruilverhouding van 1,16, is Cofinimmo's raad van bestuur akkoord gegaan om het Ruilbod te steunen mits een ruilverhouding van 1,185 wordt toegepast.

De raad van bestuur van Aedifica erkent dat deze steun de slaagkansen van het Ruilbod aanzienlijk vergroot, de integratie van Cofinimmo in Aedifica na het Ruilbod aanzienlijk zal vergemakkelijken en het duurzame waarde creëert voor alle stakeholders. Daarom heeft de raad van bestuur van Aedifica besloten de ruilverhouding aan te passen naar 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel. Deze aangepaste verhouding weerspiegelt volgens Aedifica een billijke waardeverdeling voor de aandeelhouders van beide ondernemingen.

Middels een gezamenlijk persbericht van 3 juni 2025 heeft (i) Aedifica de oorspronkelijke ruilverhouding van 1,16 in het kader van het Ruilbod aangepast naar de Ruilverhouding van 1,185, alsook de initiële oproeping van haar buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die op 12 juni 2025 stond gepland geannuleerd en vervolgens een nieuwe buitengewone algemene vergadering op 11 juli 2025 bijeengeroepen waaraan het Ruilbod met een Ruilverhouding van 1,185, ter goedkeuring werd voorgelegd en (ii) de raad van bestuur van Cofinimmo haar steun voor het Ruilbod uitgesproken.[158]

Op 4 juni 2025 besloot de raad van bestuur van Aedifica het bijzonder verslag van de raad van bestuur in verband met de kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het Ruilbod overeenkomstig de artikelen 7:179 *io* 7:197 WVV en artikel 26, §2 GVV-Wet, gebaseerd op de Ruilverhouding van 1,185, goed te keuren. Op 11 juni 2025 besloot de raad van bestuur de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica bijeen te roepen die dient te beslissen over de goedkeuring van de kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het Ruilbod, op 11 juli 2025, en van start te gaan met het opstellen van het ontwerp Prospectus en andere voorbereidende handelingen in het kader van het Ruilbod.

Op 11 juli 2025 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica de kapitaalverhoging die zal plaatsvinden in geval het Ruilbod succesvol is, goedgekeurd, als gevolg waarvan de voorwaarde gesteld door artikel 3, 3° Overnamebesluit werd vervuld (zie eveneens sectie 7.5.2 van dit Prospectus).

Op 11 juli 2025, na de goedkeuring van de kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het Ruilbod door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica, heeft Aedifica, overeenkomstig artikel 5 Overnamebesluit en ingevolge een beslissing van haar raad van bestuur (waarop tevens werd besloten om de Nederlandstalige versie van het ontwerp Prospectus formeel bij de FSMA in te dienen), de FSMA formeel in kennis gesteld van haar voornemen het Ruilbod uit te brengen, waarop de FSMA, overeenkomstig artikel 7 Overnamebesluit, eveneens op 11 juli 2025 Aedifica's formele kennisgeving openbaar heeft gemaakt.

---

[157] https://aedifica.eu/nl/ruilbod/.
[158] https://aedifica.eu/nl/ruilbod/.

7.5.2 De voorwaarden van artikel 3 van het Overnamebesluit

Het Ruilbod werd uitgebracht overeenkomstig de vereisten van artikel 3 van het Overnamebesluit:

(i) het Ruilbod betreft alle Cofinimmo Aandelen, i.e. alle effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht, uitgegeven door Cofinimmo. Op de datum van dit Prospectus heeft Cofinimmo 38.096.217 aandelen zonder aanduiding van nominale waarde uitgegeven. Op de datum van dit Prospectus houdt Aedifica noch rechtstreeks noch onrechtstreeks (via Dochtervennootschappen, Verbonden Personen of personen die in onderling overleg met Aedifica zouden optreden) enige Cofinimmo Aandelen aan, anders dan zoals vermeld in sectie 7.13.1 van dit Prospectus;

(ii) ingevolge de beslissing tot kapitaalverhoging, in het kader van het Ruilbod, van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 11 juli 2025, is Aedifica bevoegd om de Nieuwe Aandelen, die als tegenprestatie voor de door de Cofinimmo Aandeelhouders in te brengen Cofinimmo Aandelen aan deze zullen worden toegekend, in voldoende aantal en binnen de voor betaling voorgeschreven termijn, uit te geven;

(iii) het Ruilbod, alsmede de voorwaarden en voorschriften ervan, zijn in overeenstemming met de bepalingen van de Overnamewet en het Overnamebesluit. Aedifica is van mening dat deze voorwaarden, in het bijzonder de Biedprijs, van dien aard zijn dat zij Aedifica normaliter in staat stellen het gewenste resultaat te bereiken;

(iv) Aedifica verbindt zich er toe om, wat haar betreft en onverminderd de artikelen 16 en 17 van het Overnamebesluit, haar uiterste best te doen om het Ruilbod tot het einde door te zetten in overeenstemming met de modaliteiten en voorwaarden uiteengezet in dit Prospectus; en

(v) de Loketinstellingen zullen de ontvangst van de aanvaardingen van het Ruilbod (rechtstreeks of onrechtstreeks) en de betaling van de Biedprijs centraliseren.

7.5.3 Onderzoek van het Ruilbod door de relevante Foreign Direct Investment (FDI) en/of mededingingsautoriteiten

Op basis van de analyse van Aedifica, gebaseerd op publiek beschikbare informatie van Cofinimmo, is het Ruilbod onderworpen aan de volgende goedkeuring van mededingingsautoriteiten en/of andere autoriteiten bevoegd in het kader van de toepasselijke wetgeving inzake buitenlandse directe investeringen:

7.5.3.1 Concentratiecontrole[159]

De aanmeldingsdrempels voor concentratiecontrole zijn bereikt in:

a. België, gezien Aedifica en Cofinimmo samen een omzet in België van meer dan EUR 100m halen en zowel Aedifica als Cofinimmo elk een omzet van minstens EUR 40m in België halen;

b. Duitsland, gezien de gecombineerde wereldwijde omzet meer dan EUR 500m bedraagt (*i.e.*, EUR 674,5m), de Duitse omzet van Aedifica meer dan EUR 50m bedraagt, en de Duitse omzet van Cofinimmo meer dan EUR 17,5m bedraagt; en

[159] Op basis van de cijfers per 31 december 2024.

c. Nederland, gezien de gecombineerde wereldwijde omzet in het voorgaande kalenderjaar meer dan EUR 150m (*i.e.,* EUR 674,5m) bedraagt en de omzet in Nederland van zowel Aedifica als Cofinimmo in het voorgaande kalenderjaar ten minste EUR 30m bedraagt.

Er moet aldus een concentratiecontrole aanmelding gebeuren bij de bevoegde mededingingsautoriteiten in België, Duitsland, en Nederland:

- Voor Duitsland werd een aanmeldingsformulier ingediend bij het *Bundeskartellamt* op 5 mei 2025 en werd goedkeuring van de concentratiecontrole bekomen op 15 mei 2025.

- Voor Nederland werd op 16 mei 2025 een aanmeldingsformulier ingediend bij de Autoriteit Consument & Markt en werd goedkeuring van de concentratiecontrole bekomen op 11 juni 2025.

- Voor België heeft Aedifica op 27 oktober 2025 haar verzoek tot goedkeuring formeel ingediend bij de BMA. De BMA heeft op 21 januari 2026 haar goedkeuring verleend, onder voorbehoud van een aantal verbintenissen, zoals uiteengezet onder sectie 7.4 van dit Prospectus.

7.5.3.2 Buitenlandse directe investeringen (FDI)

Op basis van de analyse van de Bieder, die voor wat betreft de Cofinimmo-gerelateerde informatie gebaseerd werd op publiek beschikbare informatie van Cofinimmo, werd een FDI-aanmelding ingediend bij de bevoegde autoriteiten in Frankrijk op 9 mei 2025. Op 20 juni 2025 werd een beslissing bekomen van de bevoegde Franse autoriteiten dat de verwerving van controle door Aedifica over Cofinimmo in het kader van het Ruilbod buiten het toepassingsgebied van het Franse FDI-regime valt.

7.5.4 Reglementaire goedkeuringen

Andere dan de goedkeuring van dit Prospectus door de FSMA, die werd verleend op 27 januari 2026, en deze vermeld in sectie 7.5.3 van dit Prospectus die bekomen werd op 21 januari 2026, is het Ruilbod niet onderworpen aan enige reglementaire goedkeuring.

7.5.5 Informatie- en consultatieformaliteiten bij werknemersorganisaties

Gezien noch Aedifica noch Cofinimmo over een ondernemingsraad beschikt, dienen dienaangaande geen stappen door partijen te worden ondernomen.

7.6 Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement

7.6.1 Fracties van Nieuwe Aandelen

De fracties van Nieuwe Aandelen die, op basis van de Ruilverhouding, als vergoeding voor de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het kader van het Ruilbod verschuldigd zijn aan bepaalde Cofinimmo Aandeelhouders (i.e., een Cofinimmo Aandeelhouder die in ruil voor zijn/haar Cofinimmo Aandelen recht heeft op een aantal Nieuwe Aandelen dat niet slechts uit een natuurlijk getal bestaat en dus deels uit een fractie van een Nieuw Aandeel ("**Fracties van Nieuwe Aandelen**")) zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouder maar zullen in plaats daarvan voor zover als mogelijk, worden gebundeld tot gehele Nieuwe Aandelen, en in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder verkocht worden:

(i) door Aedifica:

a. via BNP Paribas Fortis (of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis) (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) voor wat betreft (x) Fracties van Nieuwe Aandelen waarop een Cofinimmo Aandeelhouder recht heeft in ruil voor Cofinimmo Aandelen die hij via BNP Paribas Fortis (als financiële tussenpersoon) inbrengt, en/of (y) de resterende Fracties van Nieuwe Aandelen die niet door BNP Paribas Fortis geleverd kunnen worden aan de Financiële Tussenpersonen met het oog op een FT Dribbling Out (beide termen zoals gedefinieerd onder (ii) hieronder) omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen, op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, middels een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tijdens (één of meerdere) beursdagen (en in één of meerdere keren) (een "**BNP Dribbling Out**"); ofwel

b. als alternatief, indien het volume van de Nieuwe Aandelen – samen genomen met deze waarop de US Non-QIBs recht hebben (zie hierna) - te groot zou zijn voor een versnelde BNP Dribbling Out, via BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) via onderhandse plaatsingstransacties buiten de Verenigde Staten in "*offshore transactions*" zoals gedefinieerd in, en op basis van, Regulation S onder de US Securities Act, middels een gecentraliseerd verkoopproces in de vorm van een versnelde private plaatsing aan Belgische en internationale institutionele beleggers, en meer specifiek in:

   i. de lidstaten van de Europese Economische Ruimte, aan "gekwalificeerde beleggers" zoals gedefinieerd in artikel 2(c) van de Prospectus Verordening, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.4, a) van de Prospectusverordening;

   ii. het Verenigd Koninkrijk, aan "*qualified investors*" zoals gedefinieerd in paragraaf 15 van Bijlage 1 bij de POATRs, die (a) personen zijn met professionele beleggingservaring die kwalificeren als "*investment professionals*" onder sectie 19(5) van de Financial Promotion Order 2005, (b) "*high net worth companies*", "*unincorporated associations, etc*." zijn die onder artikel 49, lid 2, a) tot d), van de Financial Promotion Order vallen, of (c) andere personen zijn aan wie een aanbod van Nieuwe Aandelen anderszins rechtmatig mag worden meegedeeld en die rechtmatig mogen deelnemen aan de Vendor Placement;

   iii. Zwitserland, aan investeerders die kwalificeren als "professionele cliënten" zoals gedefinieerd in artikel 4 van de FinSA, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 FinSA (i.e. Zwitserse QIBs);

   iv. andere geselecteerde rechtsgebieden buiten de Verenigde Staten, aan bepaalde gekwalificeerde beleggers, met inachtneming van de aldaar geldende beperkingen;

   in overeenstemming met de aldaar geldende regels en voorschriften (een "**Vendor Placement**"); ofwel

(iii) door de desbetreffende financiële tussenpersoon (andere dan BNP Paribas Fortis) waarlangs de Cofinimmo Aandeelhouder zijn gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod heeft aangeboden, en waarvoor hij recht heeft op Fracties van Nieuwe Aandelen (een "**Financiële Tussenpersoon**"), op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, middels een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tijdens (één of meerdere) beursdagen (en in één of meerdere keren) (een "**FT Dribbling Out**", en samen met een BNP Dribbling Out, een "**Dribbling Out**").

Indien bij de uitgifte van Nieuwe Aandelen in ruil voor ingebrachte Cofinimmo Aandelen na afsluiting van elke Aanvaardingsperiode een finale Fractie van een Nieuwe Aandeel overblijft waarop een Cofinimmo Aandeelhouder recht heeft maar dat niet tot één geheel Nieuw Aandeel gevormd kan worden, zal deze niet worden uitgegeven maar zal de waarde van dit breukdeel contant worden vergoed door Aedifica tegen de waarde zoals bepaald op basis van de Uitgifteprijs.

Indien in het kader van een Dribbling Out enige resterende Fracties van Nieuwe Aandelen overblijven die werden uitgegeven maar die BNP Paribas Fortis niet kan doorleveren aan een relevante Financiële Tussenpersoon omdat de Fracties van Nieuwe Aandelen die BNP Paribas Fortis dient te leveren aan de desbetreffende Financiële Tussenpersoon samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen, zal BNP Paribas Fortis deze resterende Fracties van Nieuwe Aandelen in de mate van het mogelijke bundelen tot gehele Nieuwe Aandelen met andere Fracties van Nieuwe Aandelen die zij dient te leveren aan andere Financiële Tussenpersonen of haar eigen cliënten, die door haar middels een BNP Dribbling Out verkocht zullen worden en waarvan de BNP Opbrengst aan de desbetreffende Financiële Tussenpersonen zal overgemaakt worden, voor uitbetaling aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders.

7.6.2 US Non-QIBs

Voor Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod inbrengen, maar aan wie geen Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen mogen geleverd worden omwille van hun statuut als US Non-QIBs, zullen deze Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen waarop zij recht hebben gebundeld worden tot gehele Nieuwe Aandelen, en in naam en voor rekening van elke dergelijke US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouder verkocht worden door Aedifica:

a. middels een BNP Dribbling Out; ofwel
b. als alternatief, indien het volume van de Nieuwe Aandelen te groot zou zijn voor een versnelde BNP Dribbling Out, middels een Vendor Placement,

en dit ongeacht of zij hun Cofinimmo Aandelen inbrengen via BNP Paribas Fortis of een Financiële Tussenpersoon, met dien verstande dat in het laatste geval, de relevante Financiële Tussenpersoon de geaggregeerde positie van de US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders die langs haar hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod hebben ingebracht, aan BNP Paribas Fortis zal moeten doorgeven en de desbetreffende Cofinimmo Aandelen zal moeten leveren onderscheiden van deze van de andere Cofinimmo Aandeelhouders die via deze Financiële Tussenpersoon hun Cofimmo Aandelen inbrengen (maar geen US Non-QIBs zijn). Daarop zal BNP Paribas Fortis de (Fracties van) Nieuwe Aandelen waarop US Non QIB Cofinimmo Aandeelhouders in ruil voor hun inbreng recht hebben verkopen middels een BNP Dribbling Out dan wel een Vendor Placement, waarop BNP Paribas Fortis de geaggregeerde BNP Opbrengst (zoals hierna gedefinieerd) voor de geaggregeerde positie van de US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders zal overmaken aan de betrokken Cofinimmo Aandeelhouders c.q. aan de relevante Financiële Tussenpersoon, die zelf instaat voor de verdere betaling aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders.

7.6.3 Modaliteiten van de BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement

De BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement zal zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de relevante Aanvaardingsperiode worden uitgevoerd, waarbij het in elk geval de intentie is om de verkopen van Cofinimmo Aandelen in het kader van een BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement binnen 10 Werkdagen na de Betaaldatum te voltooien en de BNP Opbrengst (zoals hierna gedefinieerd) uit te betalen.

Een BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement zal telkens worden georganiseerd voor zover er bij

het afsluiten van de desbetreffende Aanvaardingsperiode (i) Cofinimmo Aandeelhouders Cofinimmo Aandelen inbrengen bij BNP Paribas Fortis als financiële tussenpersoon en in ruil voor deze Cofinimmo Aandelen recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen en/of (ii) Fracties van Nieuwe Aandelen zijn die niet kunnen worden geleverd aan de Financiële Tussenpersonen met het oog op een FT Dribbling Out omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen en/of (iii) US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders zijn die recht hebben op Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen.

Indien er naar aanleiding van de in de desbetreffende Aanvaardingsperiode aangeboden Cofinimmo Aandelen een Vendor Placement dient plaats te vinden, zal, indien de Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen opgenomen in de desbetreffende Vendor Placement nog niet volledig zijn geplaatst, en de Vendor Placement nog niet is afgesloten, bij de opening van de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, de handel in de Aedifica aandelen (inclusief de pas uitgegeven Nieuwe Aandelen), op vraag van Aedifica, onmiddellijk worden geschorst en dit tot het tijdstip van publicatie van het resultaat van de desbetreffende Vendor Placement.

De laatprijs van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen in een BNP Dribbling Out zal worden bepaald door de dan gangbare marktprijs in functie van de marktomstandigheden, met het oog op een realisatie van de verkoop binnen een redelijke termijn na de opening van de markt op de beursdag waarop de verkooptransacties zullen worden gerealiseerd.

De prijs van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen in een Vendor Placement zal worden vastgelegd door Aedifica in overleg met BNP Paribas Fortis, op basis van de resultaten van de versnelde private plaatsing in het kader van de Vendor Placement en de dan gangbare marktprijs in het licht van de dan geldende marktomstandigheden. BNP Paribas Fortis zal voor de bepaling van deze prijs geen overleg plegen met andere actoren (uitgezonderd Aedifica).

De netto-opbrengst van de verkoop van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van een BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement, i.e. na aftrek van de kosten, vergoedingen en lasten van alle aard die door Aedifica in het kader van de BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement worden gemaakt en die niet door Aedifica ten laste worden genomen en dus ten laste van de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders blijven (waarbij de taks op beursverrichtingen verschuldigd door Belgische ingezetenen wel door Aedifica ten laste zal worden genomen)[160] (de "**BNP Opbrengst**"), zal *pro rata* worden verdeeld over de oorspronkelijke rechthebbenden van de Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen die in de BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement werden verkocht, desgevallend door overmaking aan de Financiële Tussenpersonen waarlangs de rechthebbenden van Nieuwe Aandelen hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod hebben ingebracht. Voor wat betreft de BNP Dribbling Out *c.q.,* Vendor Placement die door Aedifica zal worden opgezet, zal Aedifica redelijk handelen om de BNP Opbrengst te maximaliseren. De BNP Opbrengst kan aldus lager zijn dan de waarde van de Nieuwe Aandelen op het moment van de BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement. De BNP Opbrengst waarop een Cofinimmo Aandeelhouder recht heeft zal naar beneden afgerond worden tot twee decimalen. De BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement zal worden uitgevoerd door BNP Paribas Fortis (of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis) in overeenstemming met de geldende wettelijke verplichtingen (onder meer het principe van de beste uitvoering zoals vereist onder MiFID II).

[160] De verkoop van deze Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen middels een Dribbling Out cq. Vendor Placement geeft enkel voor Belgische ingezetenen aanleiding tot een taks op beursverrichtingen van 0,12%. De kost van deze beurstaks zal gedragen worden door Aedifica.

Het is redelijkerwijs te verwachten dat er na aftrek van de kosten, vergoedingen en lasten die door Aedifica worden gemaakt in het kader van een BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement en ten laste van de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders blijven (en onder voorbehoud van eventuele kosten van Financiële Tussenpersonen in het kader van een BNP Dribbling Out), (voldoende) BNP Opbrengst beschikbaar zal zijn om uit te betalen aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders. Het is dus niet redelijkerwijs te verwachten dat de Cofinimmo Aandeelhouders zelf een bedrag zullen dienen bij te betalen teneinde de kosten, vergoedingen en lasten die te hunne laste blijven in het kader van het Ruilbod te betalen.

Zo snel als mogelijk na de afsluiting van een BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement, zal de BNP Opbrengst per (Fractie van) Nieuw Aandeel aan de relevante Cofinimmo Aandeelhouders worden geleverd zoals uiteengezet hieronder, desgevallend via de Financiële Tussenpersoon waarlangs de relevante Cofinimmo Aandeelhouders hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod hebben ingebracht, conform de modaliteiten die de desbetreffende Financiële Tussenpersoon hanteert voor de uitbetaling.

7.6.4 Modaliteiten van een FT Dribbling Out

De modaliteiten van de FT Dribbling Out zullen door de relevante Financiële Tussenpersonen worden bepaald onder haar uitsluitende verantwoordelijkheid. De Financiële Tussenpersonen staan aldus zelf in voor deze verkoop van dergelijke Fracties van Nieuwe Aandelen en de uitbetaling van de opbrengst daarvan, in overeenstemming met de gebruikelijke regeling (met inbegrip wat betreft enige kosten) die de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders hebben met de Financiële Tussenpersoon, na doorrekening van de taks op beursverrichtingen aan Aedifica, die door Aedifica ten laste zal genomen worden (de "**FT Opbrengst**"). De FT Opbrengst waarop een Cofinimmo Aandeelhouder recht heeft zal naar beneden afgerond worden tot twee decimalen. Afhankelijk van de modaliteiten van de FT Dribbling Out kan de FT Opbrengst hoger of lager uitvallen dan de BNP Opbrengst.

7.6.5 Volmacht voor Dribbling Out cq. Vendor Placement

Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod zullen inbrengen, maar aan wie geen Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen mogen (i.e. deze waarop US Non-QIBs recht zouden hebben) of kunnen (i.e. ingeval Cofinimmo Aandeelhouders (gedeeltelijk) recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen) geleverd worden, zullen middels (i) het Aanvaardingsformulier (aangehecht als Bijlage 1 bij het Prospectus), c.q., (ii) het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod door de financiële instelling waarlangs de Cofinimmo Aandeelhouders hun Cofinimmo Aandelen inbrengen in het Ruilbod zal worden opgezet, waarmee zij de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod bevestigen, een uitdrukkelijke en onherroepelijke volmacht verlenen:

(i) voor (x) de US Non-QIBs, (y) Cofinimmo Aandeelhouders die aanbieden via BNP Paribas Fortis en deels recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen, en/of (z) de Cofinimmo Aandeelhouders die Cofinimmo Aandelen inbrengen via een Financiële Tussenpersoon en waarvan de resterende Fracties van Nieuwe Aandelen niet aan de Financiële Tussenpersoon geleverd konden worden met het oog op een FT Dribbling Out omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen; aan Aedifica, zodat Aedifica in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder diens (eventuele Fracties van) Nieuwe Aandelen kan laten verkopen middels een BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement uitgevoerd (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) door BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis; of

(ii) enkel in het kader van een FT Dribbling Out van Fracties van Nieuwe Aandelen, andere dan resterende Fracties van Nieuwe Aandelen die niet door BNP Paribas Fortis aan de Financiële Tussenpersonen geleverd kunnen worden omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen, voor die Cofinimmo Aandeelhouders die de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen inbrengen in het Ruilbod via de desbetreffende Financiële Tussenpersoon (andere dan BNP Paribas Fortis); aan de desbetreffende Financiële Tussenpersoon van de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders, zodat dergelijke Financiële Tussenpersoon in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder diens Fracties van Nieuwe Aandelen kan verkopen middels een FT Dribbling Out,

teneinde aan de respectieve aandeelhouders een *pro rata* deel van de BNP Opbrengst, respectievelijk, FT Opbrengst, uit te keren.

7.6.6 Geen inkoop eigen aandelen

Aedifica zal haar eigen Nieuwe Aandelen niet inkopen omdat dit, op basis van de Amerikaanse regelgeving, via de beurs of via een private plaatsing moet gebeuren en een rechtstreekse inkoop onder de voorwaarden van het WVV daarom niet mogelijk is.

7.7 Indicatief tijdschema

Gebeurtenis	(Voorziene) datum
Openbaarmaking, overeenkomstig artikel 8, §1 Overnamebesluit, door Aedifica van haar intentie om het Ruilbod uit te brengen	1 mei 2025
Onvoorwaardelijke goedkeuring van de concentratiecontrole in Duitsland	15 mei 2025
Gezamenlijk persbericht van Aedifica en Cofinimmo inzake akkoord op de Ruilverhouding en steun voor het Ruilbod door de raad van bestuur van Cofinimmo	3 juni 2025
Oproeping buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica die over de kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het Ruilbod dient te besluiten	11 juni 2025
Onvoorwaardelijke goedkeuring van de concentratiecontrole in Nederland	11 juni 2025
Datum buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica die over de kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het Ruilbod dient te besluiten	11 juli 2025
Formele kennisgeving, overeenkomstig artikel 5 Overnamebesluit, door Aedifica aan de FSMA van haar voornemen om het Ruilbod uit te brengen	11 juli 2025
Openbaarmaking van Aedifica's formele kennisgeving door de FSMA overeenkomstig artikel 7 Overnamebesluit	11 juli 2025
Voorwaardelijke goedkeuring van de concentratiecontrole in België	21 januari 2026
Goedkeuring van het Prospectus door de FSMA	27 januari 2026
Goedkeuring door de FSMA van de Memorie van Antwoord	27 januari 2026
Publicatie van het Prospectus	29 januari 2026

Opening van de Initiële Aanvaardingsperiode	30 januari 2026
Afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode Aedifica behoudt zich het recht voor om de Initiële Aanvaardingsperiode vrijwillig te verlengen indien de Opschortende Voorwaarde van het Ruilbod met betrekking tot de minimale aanvaardingsdrempel op die datum niet vervuld is *casu quo* enige andere Opschortende Voorwaarde van het Ruilbod alsdan (nog) niet vervuld is, inclusief om te voldoen aan de US tender offer rules, voor zover van toepassing[161]	2 maart 2026
Bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode, en bekendmaking of de Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod al dan niet zijn vervuld en, desgevallend, of zij daar al dan niet afstand van doet. Indien de Opschortende Voorwaarde van het Ruilbod met betrekking tot de minimale aanvaardingsdrempel op dat ogenblik niet vervuld is en Aedifica beslist afstand te doen van deze Opschortende voorwaarde, zal zij het Ruilbod vrijwillig heropenen voor een periode van minstens 5 en maximum 15 US Werkdagen om te voldoen aan de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act	Naar verwachting 6 maart 2026
Initiële Betaaldatum	Naar verwachting 13 maart 2026
De Dribbling Out door de Financiële Tussenpersonen of BNP Paribas Fortis cq. de Vendor Placement, die zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de Initiële Aanvaardingsperiode zal plaatsvinden (en indien nodig verspreid over meerdere dagen)	Naar verwachting 13 maart 2026, doch ten vroegste vanaf de Initiële Betaaldatum
Uitbetaling BNP Opbrengst aan de rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders door BNP Paribas Fortis voor de BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement en naar verwachting ook uitbetaling FT Opbrengst door de Financiële Tussenpersonen aan de relevante rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders	Naar verwachting uiterlijk 27 maart 2026
Indien, na de Initiële Aanvaardingsperiode: - Aedifica ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen van Cofinimmo bezit: heropening van het Ruilbod als een Uitkoopbod; - Aedifica ten minste 90% van de Cofinimmo Aandelen van Cofinimmo bezit: verplichte heropening van het Ruilbod (overeenkomstig artikel 35 van het Overnamebesluit); - Aedifica meer dan 50%+1 van Cofinimmo Aandelen bezit: Aedifica behoudt zich de mogelijkheid voor om over te gaan tot een vrijwillige heropening van het Ruilbod teneinde een hoger aanvaardingspercentage van het Ruilbod trachten te verkrijgen - Aedifica minder dan 50%+1 van Cofinimmo Aandelen bezit: indien Aedifica beslist afstand te doen van de Opschortende Voorwaarde met betrekking	Naar verwachting 9 maart 2026

[161] Alle volgende data in dit indicatief tijdschema worden met de periode van de verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode uitgesteld in geval van verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode.

tot de minimum aanvaardingsdrempel, zal het Ruilbod vrijwillig worden heropend voor een periode van minstens 5 en maximum 15 US Werkdagen om te voldoen aan de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act	
Desgevallend afsluiting van de bijkomende Aanvaardingsperiode naar aanleiding van de verplichte of vrijwillige heropening van het Ruilbod	Naar verwachting 20 maart 2026
Bekendmaking van de resultaten van het verplicht of vrijwillig heropend Ruilbod	Naar verwachting uiterlijk 27 maart 2026
Betaaldatum van het verplicht of vrijwillig heropend Ruilbod	Naar verwachting uiterlijk 31 maart 2026
De Dribbling Out door de Financiële Tussenpersonen of BNP Paribas Fortis cq. de Vendor Placement, die zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de relevante Aanvaardingsperiode zal plaatsvinden (en indien nodig verspreid over meerdere dagen)	Naar verwachting 31 maart 2026 doch ten vroegste vanaf de Betaaldatum van het heropend Ruilbod
Uitbetaling BNP Opbrengst aan de rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders door BNP Paribas Fortis voor de BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement en naar verwachting ook uitbetaling FT Opbrengst door de Financiële Tussenpersonen aan de relevante rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders	Naar verwachting uiterlijk 15 april 2026
Indien na de Bijkomende Aanvaardingsperiode van een vrijwillige of verplichte heropening: - Aedifica ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen van Cofinimmo bezit: heropening van het Ruilbod als een Uitkoopbod; - Aedifica ten minste 90% van de Cofinimmo Aandelen van Cofinimmo bezit: verplichte heropening van het Ruilbod (overeenkomstig artikel 35 van het Overnamebesluit)	Naar verwachting uiterlijk 30 maart 2026
Afsluiting van de bijkomende Aanvaardingsperiode van de heropening van het Ruilbod, desgevallend het Uitkoopbod	Uiterlijk 20 april 2026
Bekendmaking van de resultaten van de vrijwillige of verplichte heropening van het Ruilbod, desgevallend het Uitkoopbod	Uiterlijk 27 april 2026
Betaaldatum van het Vrijwillig en/of Verplicht Heropend Ruilbod	Uiterlijk 12 mei 2026
De Dribbling Out door de Financiële Tussenpersonen of BNP Paribas Fortis cq. de Vendor Placement, die zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de relevante Aanvaardingsperiode zal plaatsvinden (en indien nodig verspreid over meerdere dagen)	Naar verwachting 12 mei 2026 doch ten vroegste vanaf de Betaaldatum van het heropend Ruilbod
Uitbetaling BNP Opbrengst aan de rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders door BNP Paribas Fortis voor de BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement en naar verwachting ook uitbetaling FT Opbrengst door de Financiële Tussenpersonen aan de relevante rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders	Naar verwachting uiterlijk 19 mei 2026
Indien de vorige heropening geen Uitkoopbod betrof en indien Aedifica ingevolge de vorige heropening ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen van Cofinimmo bezit zal	Uiterlijk 28 april 2026

zij overgaan tot een Uitkoopbod[162]	
Afsluiting van de bijkomende Aanvaardingsperiode van het Uitkoopbod	Uiterlijk 20 mei 2026
Bekendmaking van de resultaten van het Uitkoopbod	Uiterlijk 28 mei 2026
Betaaldatum van het Uitkoopbod	Uiterlijk 11 juni 2026
De Dribbling Out door de Financiële Tussenpersonen of BNP Paribas Fortis cq. de Vendor Placement, die zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de relevante Aanvaardingsperiode zal plaatsvinden (en indien nodig verspreid over meerdere dagen)	Naar verwachting 11 juni 2026 doch ten vroegste vanaf de Betaaldatum van het Uitkoopbod
Uitbetaling BNP Opbrengst aan de rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders door BNP Paribas Fortis voor de BNP Dribbling Out cq. Vendor Placement en naar verwachting ook uitbetaling FT Opbrengst door de Financiële Tussenpersonen aan de relevante rechthebbende Cofinimmo Aandeelhouders	Naar verwachting uiterlijk 26 juni 2026

Indien één van de data zoals opgenomen in het indicatieve tijdschema zou worden gewijzigd, dan zullen de Cofinimmo Aandeelhouders van deze wijziging(en) op de hoogte worden gebracht via een persbericht dat tevens ter beschikking zal worden gesteld op de volgende websites:

- Aedifica: https://aedifica.eu/nl/ruilbod/
- Cofinimmo: https://www.cofinimmo.com/transactie-cofinimmo-aedifica/
- BNP Paribas Fortis: https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans), en https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (in het Engels;
- ABN AMRO Bank: via email op corporate.broking@nl.abnamro.com

7.8 Aanvaardingsperiode

7.8.1 Initiële Aanvaardingsperiode

De Initiële Aanvaardingsperiode voor het Ruilbod loopt van 9.00 uur CET op 30 januari 2026 tot 16.00 uur CET op 2 maart 2026, behoudens verlenging.

7.8.2 Verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode

7.8.2.1 Verplichte verlenging

Overeenkomstig artikel 31 van het Overnamebesluit, kan de Initiële Aanvaardingsperiode als volgt worden verlengd:

(i) indien de algemene vergadering van Cofinimmo wordt samengeroepen om over het Ruilbod te beraadslagen, wordt de Aanvaardingsperiode, in voorkomend geval, verlengd zodat de Aanvaardingsperiode tot twee (2) weken na de dag van de voornoemde algemene vergadering loopt; of

[162] De Ruilverhouding in het Uitkoopbod zal dezelfde blijven, behoudens voor correcties die dienen te worden doorgevoerd voor dividenden of andere uitkeringen (indien van toepassing).

(ii) indien Aedifica (of, in voorkomend geval, een persoon die in onderling overleg met Aedifica handelt) op enig moment tijdens de Aanvaardingsperiode Cofinimmo Aandelen zou verwerven of zich ertoe zou verbinden om er te verwerven, anders dan via het Ruilbod, tegen een prijs die hoger is dan de Biedprijs. In dat geval zal de Biedprijs worden aangepast aan die hogere prijs en zal de Aanvaardingsperiode worden verlengd met vijf (5) Werkdagen vanaf de publicatie van de prijsverhoging om alle Cofinimmo Aandeelhouders in staat te stellen het Ruilbod te aanvaarden tegen die hogere prijs.

Verder zal:

(i) overeenkomstig artikel 17 van de Overnamewet een aanvulling op het Prospectus dienen te worden gepubliceerd indien een belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid die van invloed kan zijn op de beoordeling van het Ruilbod zich voordoet of wordt vastgesteld tussen het tijdstip van goedkeuring van het Prospectus en de definitieve afsluiting van enige Aanvaardingsperiode. Indien de aanvulling pas na de definitieve afsluiting van de oorspronkelijk voorziene Aanvaardingsperiode kan worden gepubliceerd, wordt de Aanvaardingsperiode verlengd met minstens twee Werkdagen na de publicatie van de aanvulling.

(ii) overeenkomstig artikel 40, §1, 4° van het Overnamebesluit, in geval van een tegenbod, de Aanvaardingsperiode ook verlengd worden tot het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het tegenbod.

7.8.2.2 <u>Vrijwillige verlenging</u>

Aedifica behoudt zich het recht voor om de Initiële Aanvaardingsperiode één of meerdere keren, vrijwillig en op discretionaire basis, te verlengen voor periodes van minstens vijf (5) en maximaal vijftien (15) Werkdagen zonder overschrijding van de maximale totale duur van tien (10) weken vanaf het begin van de Initiële Aanvaardingsperiode.

Op de laatste dag van de Initiële Aanvaardingsperiode (zoals desgevallend reeds vrijwillig verlengd), zal Aedifica bepalen of de Initiële Aanvaardingsperiode wordt afgesloten of verlengd.

Er wordt gepreciseerd dat Aedifica zich het recht om te beslissen de Initiële Aanvaardingsperiode (zoals desgevallend reeds vrijwillig verlengd) vrijwillig te verlengen voorbehoudt indien op de voorziene sluitingsdatum van de Initiële Aanvaardingsperiode (zoals desgevallend reeds verlengd),), en dus voorafgaand aan haar eventuele (bijkomende) verlenging, het de inschatting is dat minder dan 50% + 1 van de Cofinimmo Aandelen werd ingebracht in het Ruilbod en dat de daaraan gerelateerde Opschortende Voorwaarde van het Ruilbod aldus (nog) niet vervuld is, *casu quo* enige andere Opschortende Voorwaarde van het Ruilbod alsdan (nog) niet vervuld is. Alsdan behoudt Aedifica zich het recht voor het Ruilbod (telkens) te verlengen zonder desgevallend reeds afstand te doen van (een of meerdere van) de betrokken Opschortende Voorwaarden.

Indien Aedifica erin slaagt de minimumdrempel van 50% + 1 te bereiken, en ingeval alle andere Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod op dat moment vervuld zijn, zal de Initiële Aanvaardingsperiode niet vrijwillig worden verlengd, onverminderd het recht om over te gaan tot een vrijwillige heropening zoals voorzien in sectie 7.8.3 van dit Prospectus hieronder.

7.8.3 Heropening van het Ruilbod

Het Ruilbod moet of kan worden heropend in de volgende gevallen:

7.8.3.1 De Bieder verwerft minder dan 50% van de Cofinimmo Aandelen: Vrijwillige heropening van het Ruilbod

Aedifica behoudt zich het recht voor om het Ruilbod vrijwillig en op discretionaire basis te heropenen voor een periode van minstens 5 en maximum 15 US Werkdagen, indien:

(i) op het ogenblik van de bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode (zoals desgevallend reeds vrijwillig verlengd in toepassing van sectie 7.8.2 van dit Prospectus), minder dan 50% + 1 van de Cofinimmo Aandelen werd ingebracht in het Ruilbod en de daaraan gerelateerde Opschortende Voorwaarde van het Ruilbod aldus (nog) niet vervuld is; en

(ii) Aedifica vervolgens afstand zou doen van deze Opschortende Voorwaarde en de Initiële Aanvaardingsperiode (zoals desgevallend reeds vrijwillig verlengd in toepassing van sectie 7.8.2 van dit Prospectus) wordt afgesloten,

teneinde te voldoen aan de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act (waarbij dergelijke vrijwillige heropening wordt beschouwd als een verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode voor doeleinden van de toepasselijke US tender offer rules).

Dergelijke vrijwillige heropening(en) zal (zullen) telkens aanvangen zo snel als mogelijk en in elk geval binnen de tien (10) Werkdagen na de bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode, voor een daaropvolgende Aanvaardingsperiode van minstens vijf (5) en maximaal vijftien (15) US Werkdagen, zonder overschrijding van de maximale totale duur van tien (10) weken vanaf het begin van de Initiële Aanvaardingsperiode.

7.8.3.2 De Bieder verwerft meer dan 50% maar minder dan 70% van de Cofinimmo Aandelen: Vrijwillige heropening van het Ruilbod

Aedifica behoudt zich in dit geval de mogelijkheid voor om het Ruilbod vrijwillig (één of meerdere keren) te heropenen, teneinde een hoger aanvaardingspercentage van het Ruilbod trachten te verkrijgen. Met name zal zij dit nastreven wanneer zij, op basis van een analyse van de samenstelling van het alsdan resterende Cofinimmo aandeelhoudersbestand, meent haar belang te kunnen verhogen tot +/- 70% (teneinde haar toe te laten stemrechten uit te oefenen overeenstemmend met een gekwalificeerde meerderheid op een buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo) met de intentie aan de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo voor te stellen om over te gaan tot een fusie door overneming door Aedifica van Cofinimmo met Aedifica als absorberende entiteit (beiden zoals uiteengezet in sectie 7.2.4 van dit Prospectus).

Dergelijke vrijwillige heropening(en) zal (zullen) telkens aanvangen zo snel als mogelijk en in elk geval binnen de tien (10) Werkdagen na de bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode, voor een daaropvolgende Aanvaardingsperiode van minstens vijf (5) en maximaal vijftien (15) Werkdagen, zonder overschrijding van de maximale totale duur van tien (10) weken vanaf het begin van de Initiële Aanvaardingsperiode.

7.8.3.3 De Bieder verwerft ten minste 90% van de Cofinimmo Aandelen: Verplichte heropening van het Ruilbod

Overeenkomstig artikel 35 van het Overnamebesluit, zal het Ruilbod verplicht worden heropend indien:

(i) Aedifica en de met haar verbonden personen ten minste 90% van de Cofinimmo Aandelen aanhouden na de Aanvaardingsperiode (artikel 35, 1° van het Overnamebesluit);

(ii) Aedifica binnen drie (3) maanden na het verstrijken van de Aanvaardingsperiode de schrapping vraagt van de toelating van de Cofinimmo Aandelen tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels (artikel 35, 2° van Overnamebesluit); en

(iii) Aedifica, voordat de Aanvaardingsperiode is verstreken, zich heeft verbonden om Cofinimmo Aandelen te verwerven tegen een hogere prijs dan de Biedprijs, voor zover artikel 31, tweede lid van het Overnamebesluit (met name de verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode overeenkomstig hetgeen voorzien in sectie 7.8.2) niet werd toegepast (artikel 35, 2° van het Overnamebesluit).

De verplichte heropening overeenkomstig artikel 35, 1° van het Overnamebesluit is eveneens van toepassing indien de voormelde drempel van 90% niet onmiddellijk na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode wordt bereikt, maar pas na een bijkomende aanvaardingsperiode, die het gevolg is van een vrijwillige heropening van het Ruilbod na afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode.

Het Ruilbod zal worden heropend binnen tien (10) Werkdagen vanaf de publicatie van de resultaten van de (desgevallend vrijwillig heropende) Initiële Aanvaardingsperiode of het plaatsvinden van de feiten die aanleiding geven tot de heropening. De Aanvaardingsperiode van het verplicht heropende Ruilbod bedraagt ten minste vijf (5) Werkdagen en ten hoogste vijftien (15) Werkdagen.

In het geval van een verplichte heropening overeenkomstig artikel 35, 3° van het Overnamebesluit, zal Aedifica het Ruilbod heropenen aan de hogere prijs en het verschil tussen de Biedprijs en de hogere prijs betalen aan de Cofinimmo Aandeelhouders die het vroegere Ruilbod of tegenbod hebben aanvaard.

7.8.4 De Bieder verwerft ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen: Heropening van het Ruilbod als vereenvoudigd uitkoopbod ("Squeeze-Out")

Indien Aedifica, overeenkomstig artikel 7:82, §1 WVV en de artikelen 42 en 43 van het Overnamebesluit, na de Aanvaardingsperiode (desgevallend na de heropening ervan), ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen aanhoudt[163], heeft Aedifica het recht en de intentie om de overblijvende Cofinimmo Aandeelhouders te verplichten hun Aandelen te ruilen tegen de Biedprijs[164] (het "**Uitkoopbod**").

Een Uitkoopbod zal eveneens worden uitgebracht indien bovenvermelde drempel van 95% niet onmiddellijk na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode werden bereikt, doch slechts na een vrijwillige of verplichte heropening van het Ruilbod zoals beschreven in secties 7.8.2 en 7.8.3.

Indien wordt voldaan aan de voorwaarden uit de bovenstaande paragraaf, zal Aedifica haar Ruilbod heropenen binnen de drie (3) maanden na het verstrijken van de Aanvaardingsperiode van het Ruil-

[163] Aangezien het Ruilbod slaat op alle door Cofinimmo uitgegeven Cofinimmo Aandelen en Aedifica op datum van het Prospectus geen Cofinimmo Aandelen bezit, zal Aedifica, indien ze 95% van de Cofinimmo Aandelen aanhoudt, sowieso minstens 90% van de Cofinimmo Aandelen hebben verworven middels het Ruilbod.

[164] De Ruilverhouding in het Uitkoopbod zal dezelfde blijven, behoudens voor correcties die dienen te worden doorgevoerd voor dividenden of andere uitkeringen (indien van toepassing).

bod. Deze heropening zal gebeuren aan dezelfde voorwaarden als het Ruilbod. De aanvaardingsperiode van het heropend Ruilbod zal minstens vijftien (15) Werkdagen zijn.

Nieuwe Aandelen die in ruil voor ingebrachte Cofinimmo Aandelen worden uitgegeven maar die niet worden opgeëist door Cofinimmo Aandeelhouders bij het verstrijken van de Aanvaardingsperiode van het Uitkoopbod, zullen ten gunste van de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders in bewaring worden gegeven aan de Deposito- en Consignatiekas.

Als het Uitkoopbod wordt uitgebracht, zal de notering van de Cofinimmo Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels automatisch worden geschrapt bij het afsluiten van het Uitkoopbod, in overeenstemming met artikel 43,§4 van het Overnamebesluit.

7.8.5 Schrapping van de notering van de Cofinimmo Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels en mogelijke verplichte heropening van het Ruilbod

Na de afsluiting van het Ruilbod, zelfs als de voorwaarden voor een verplichte heropening of een Uitkoopbod niet vervuld zijn, zal Aedifica overwegen en behoudt zij zich het recht voor om een schrapping van de notering van de Cofinimmo Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels aan te vragen in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving.

Desgevallend, zal dit verzoek worden gedaan na alle toegelaten stappen te hebben ondernomen met het oog op de schrapping van de notering van de Cofinimmo Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, waarbij ook rekening wordt gehouden met de opties (zonder exhaustief te zijn) die zijn uiteengezet in sectie 7.2.4 van dit Prospectus met betrekking tot de potentiële strategische en vennootschapsrechtelijke intenties van Aedifica.

Indien Aedifica binnen drie (3) maanden na afloop van de laatste Aanvaardingsperiode de schrapping van de notering van de Cofinimmo Aandelen op Euronext Brussels aanvraagt en indien op dat moment het Uitkoopbod, zoals voorzien in sectie 7.8.4 van dit Prospectus, nog niet is uitgebracht, moet Aedifica het Ruilbod binnen tien (10) Werkdagen na die indiening van de aanvraag heropenen voor een bijkomende Aanvaardingsperiode van ten minste vijf (5) Werkdagen en ten hoogste vijftien (15) Werkdagen, overeenkomstig artikel 35, 2° van het Overnamebesluit.

Overeenkomstig artikel 26, §1 van de Wet van 21 november 2017 over de infrastructuren voor de markten voor financiële instrumenten en houdende omzetting van Richtlijn 2014/65/EU kan Euronext Brussels de notering van financiële instrumenten schrappen (i) wanneer zij vaststelt dat, omwille bijzondere omstandigheden, een normale en regelmatige markt voor deze instrumenten niet langer kan worden gehandhaafd, of (ii) wanneer deze instrumenten niet langer aan de regels van de gereglementeerde markt voldoen, tenzij een dergelijke maatregel de belangen van beleggers aanzienlijk kan schaden of de ordelijke werking van de markt aanzienlijk zou kunnen schaden. Euronext Brussels moet de FSMA op de hoogte brengen van elke voorgestelde schrapping van de notering. De FSMA kan, in voorkomend geval, in overleg met Euronext Brussels, bezwaar aantekenen tegen de schrapping van de notering van effecten in het belang van de bescherming van de beleggers. Zoals de FSMA in het verleden al heeft aangegeven, zal zij zich echter niet verzetten tegen een schrapping van de beursnotering als die wordt voorafgegaan door een succesvolle begeleidende maatregel ten gunste van minderheidsaandeelhouders. Anderzijds zal de FSMA zich verzetten tegen een schrapping van de notering als er geen succesvolle begeleidende maatregelen zijn genomen.

Indien een Uitkoopbod, zoals gedefinieerd in sectie 7.8.4 van dit Prospectus wordt uitgebracht, zal de schrapping van de notering automatisch volgen op de afsluiting van het Uitkoopbod.

7.8.6 Recht tot verkoop

Indien, na het Ruilbod, de Bieder (i) ten minste 95% van de Cofinimmo Aandelen bezit, en (ii) geen Uitkoopbod uitbrengt zoals uiteengezet in sectie 7.8.4 van dit Prospectus, dan kan elke Cofinimmo Aandeelhouder van Aedifica eisen om, onder de voorwaarden van het Ruilbod, de Cofinimmo Aandelen te kopen die door dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder worden gehouden in overeenstemming met artikel 44 van het Overnamebesluit, op voorwaarde dat Aedifica in het Ruilbod ten minste 90% van de Cofinimmo Aandelen heeft verworven die voorwerp uitmaakten van het Ruilbod.

Cofinimmo Aandeelhouders die hun recht op verkoop wensen uit te oefenen, moeten hun verzoek binnen drie (3) maanden na het einde van de laatste Aanvaardingsperiode per aangetekende brief met ontvangstbevestiging indienen bij Aedifica.

7.9 Aanvaarding van het Ruilbod en eigendom van de Cofinimmo Aandelen

7.9.1 Aanvaardingsprocedure voor de Cofinimmo Aandeelhouders

Cofinimmo Aandeelhouders, die geen inwoner zijn van of gevestigd zijn in Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, of Zuid-Afrika (en mits bepaalde uitzonderingen zoals uiteengezet onder sectie 3.2 van dit Prospectus, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland) kunnen hun Cofinimmo Aandelen aanbieden in het Ruilbod overeenkomstig hetgeen hierna wordt uiteengezet. Deze Cofinimmo Aandeelhouders zullen zelf dienen in te staan voor de naleving van de toepasselijk effectenwetgeving in hun rechtsgebied. Cofinimmo Aandeelhouders die twijfels hebben over de toepasselijke effectenwetgeving in hun rechtsgebied, dienen onmiddellijk hun bewaarder, makelaar, juridisch adviseur, accountant, bankier, andere financiële tussenpersoon of andere professionele adviseurs te raadplegen.

De aanvaarding dient plaats te hebben gevonden niet later dan 16.00 uur CET op de laatste dag van de relevante Aanvaardingsperiode (desgevallend de aanvaardingsperiode in het kader van het Uitkoopbod), of enige latere datum aangekondigd in geval van een verlenging, of enige eerdere uiterste datum vastgesteld door de financiële tussenpersoon van de relevante Cofinimmo Aandeelhouder. Er zal geen openbare aanbieding van effecten plaatsvinden in de Verenigde Staten en nadere informatie over welke US Cofinimmo Aandeelhouders in aanmerking komen om de levering van de Nieuwe Aandelen te ontvangen, en de procedurele stappen die door deze personen moeten worden ondernomen om de levering van deze Nieuwe Aandelen te ontvangen, alsmede de procedures voor US Cofinimmo Aandeelhouders die niet in aanmerking komen om de levering van de Nieuwe Aandelen te ontvangen, zijn uiteengezet in sectie 3.2.2.6 van dit Prospectus.

BNP Paribas Fortis en ABN AMRO Bank treden op als Loketinstellingen in het kader van het Ruilbod.

Alle aanvaardingen moeten als volgt worden afgeleverd:

7.9.1.1 <u>Houders gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen</u>

Aanvaarding van het Ruilbod door houders van gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen (ongeacht of het gaat om inwoners van België, de EER, het Verenigd Koninkrijk, Zwitserse QIBs, US QIBs of US Non-QIBs of andere rechtsgebieden waar aandeelhouders gerechtigd zijn deel te nemen aan het Ruilbod) kan als volgt gebeuren:

- indien de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen worden aangehouden op een effectenrekening bij één van de Loketinstellingen, kosteloos:
    - overeenkomstig het (digitale) aanvaardingsproces dat door de Loketinstelling waar de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen worden aangehouden werd opgezet voor doeleinden van het Ruilbod:

        - ABN AMRO via email corporate.broking@nl.abnamro.com (inclusief een scan van uw identiteitskaart ter verificatie van uw identiteit)
        - BNP Paribas Fortis via de instructies aangegeven in de e Corporate action letter; of
    - aan een loket van één van de Loketinstelling waar de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen worden aangehouden; door indiening van een behoorlijk ingevuld en ondertekend Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen (dat aan het Prospectus gaat gehecht als Bijlage 1A) (samen met elk ander document dat vereist zou kunnen zijn); of
    - op een andere manier de aanvaarding te laten registreren rechtstreeks bij de Loketinstelling waar de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen worden aangehouden.

- Indien de Cofinimmo Aandelen worden aangehouden op een effectenrekening bij een andere financiële instelling dan één van de Loketinstellingen, door:
    - indiening van een aanvaarding van het Ruilbod bij dergelijke financiële instelling overeenkomstig het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod door deze werd opgezet; of
    - indiening van een behoorlijk ingevuld en ondertekend Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen (dat aan het Prospectus gaat gehecht als Bijlage 1A) (samen met elk ander document dat vereist zou kunnen zijn) bij de desbetreffende financiële instelling.

Vervolgens dienen de Financiële Tussenpersonen, op hun beurt, dergelijke aanvaardingen elektronisch, met gebruik van de systemen van Euroclear België, bij BNP Paribas Fortis in, met dien verstande dat voor US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen inbrengen via een Financiële Tussenpersoon en waaraan de Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen niet mogen geleverd worden, de Dribbling Out in elk geval via BNP Paribas Fortis zal verlopen en de Financiële Tussenpersonen in zulk geval de geaggregeerde positie voor deze US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders onderscheiden van deze van de andere Cofinimmo Aandeelhouders die via deze Financiële Tussenpersoon hun Cofimmo Aandelen inbrengen zullen moeten doorgeven en leveren aan BNP Paribas Fortis.

Eventuele kosten die door andere financiële tussenpersonen dan de Loketinstellingen worden aangerekend, zijn ten laste van de Cofinimmo Aandeelhouder die zijn Cofinimmo Aandelen aanbiedt. Voor meer informatie omtrent deze (mogelijke) kosten of naar eventuele kortere termijnen voor de indiening van het Aanvaardingsformulier, c.q., de indiening van de aanvaarding overeenkomstig het desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod door deze andere financiële tussenpersonen opgezette (digitale) aanvaardingsprocessen, die door dergelijke andere financiële tussenpersonen opgelegd kunnen worden, dienen Cofinimmo Aandeelhouders contact op te nemen met de desbetreffende financiële tussenpersonen. Die andere financiële tussenpersonen moeten, in voorkomend geval, de in het Prospectus beschreven procedures naleven.

7.9.1.2 Houders Cofinimmo Aandelen op naam

Houders van Cofinimmo Aandelen op naam (ongeacht of het gaat over inwoners van België, de EER, het Verenigd Koninkrijk, Zwitserse QIBs, US QIBs of US Non-QIBs of andere rechtsgebieden waar aandeelhouders gerechtigd zijn deel te nemen aan het Ruilbod), zullen een brief toegestuurd krijgen vanwege Cofinimmo met daarin het Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam (dat tevens aan dit Prospectus gaat gehecht als Bijlage 1B).

Aanvaarding van het Ruilbod door deze houders van Cofinimmo Aandelen op naam kan, kosteloos, gebeuren door indiening van een behoorlijk ingevuld en ondertekend Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam (dat aan dit Prospectus gaat gehecht als Bijlage 1B):

- per e-mail aan ABN AMRO Bank (inclusief een scan van uw identiteitskaart ter verificatie van uw identiteit) op het volgende e-mailadres: corporate.broking@nl.abnamro.com; of
- aan Aedifica (inclusief een scan van uw identiteitskaart ter verificatie van uw identiteit), ter attentie van de heer Thomas Moerman, per post naar Belliardstraat 40, bus 11, 1040 Brussel (België) of per e-mail naar shareholders@aedifica.eu.

7.9.1.3 Houders van zowel gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen als Cofinimmo Aandelen op naam

Cofinimmo Aandeelhouders die zowel Cofinimmo Aandelen op naam als gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen houden, moeten:

- voor wat de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen betreft die zij in het Ruilbod wensen in te brengen: het indieningsproces volgen zoals uiteengezet in sectie 7.9.1.1 van dit Prospectus; **en**

- voor wat de Cofinimmo Aandelen op naam betreft die zij in het Ruilbod wensen in te brengen: het indieningsproces volgen zoals uiteengezet in sectie 7.9.1.2 van dit Prospectus

7.9.2 Eigendom van de Cofinimmo Aandelen

Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen aanbieden in het Ruilbod verklaren en garanderen dat (i) zij de wettige eigenaar zijn van de aangeboden Cofinimmo Aandelen, (ii) zij de vereiste bevoegdheid en bekwaamheid hebben om het Ruilbod te aanvaarden, (iii) de aangeboden Cofinimmo Aandelen vrij zijn van enige last, vordering, zekerheidsrecht of recht van derden, (iv) dat zij dit Prospectus, het Vrijstellingsdocument, en enig Aanvaardingsformulier of enig ander document, informatie, mededeling of uitnodiging met betrekking tot het Ruilbod niet hebben ontvangen terwijl zij zich bevonden in Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zuid-Afrika, en onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen Zwitserland, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten, of enig ander rechtsgebied buiten België waar registratie-, kwalificatie- of andere vereisten gelden of zouden gelden in verband met een aanbod om effecten te kopen of te verkopen en (v) dat zij zelf geen personen zijn, en zij de aangeboden Cofinimmo Aandelen niet bezitten en niet aanhouden namens personen, die ingezetenen zijn van of gevestigd zijn in Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zuid-Afrika, en onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen Zwitserland, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten, of enig ander rechtsgebied waar het inbrengen van de Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod door de Cofinimmo Aandeelhouder een schending zou inhouden van de wetten van dat rechtsgebied.

Indien Cofinimmo Aandelen in het bezit zijn van twee of meer personen; (i) moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door al deze personen, c.q., (ii) moeten de stappen worden ondernomen zoals aangegeven in het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod werd opgezet door de financiële instelling waarlangs de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen worden ingebracht in het Ruilbod.

Indien de Cofinimmo Aandelen onderworpen zijn aan een recht van vruchtgebruik; (i) moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de vruchtgebruiker en de blote eigenaar, c.q., (ii) moeten de stappen worden ondernomen zoals aangegeven in het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod werd opgezet door de financiële

instelling waarlangs de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen worden ingebracht in het Ruilbod.

Indien Cofinimmo Aandelen in pand zijn gegeven; (i) moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de pandgever en de pandhouder, c.q., (ii) moeten de stappen worden ondernomen zoals aangegeven in het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod werd opgezet door de financiële instelling waarlangs de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen worden ingebracht in het Ruilbod, ingevolge waarvan de pandhouder uitdrukkelijk bevestigt dat hij onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand doet van het pandrecht op de betrokken Cofinimmo Aandelen.

Indien de Cofinimmo Aandelen anderszins bezwaard zijn of onderworpen zijn aan een last, vordering, zekerheidsrecht of belang; (i) moeten de Cofinimmo Aandeelhouder en alle begunstigden van een dergelijke last, vordering, zekerheidsrecht of belang gezamenlijk het Aanvaardingsformulier invullen, c.q., (ii) moeten de stappen worden ondernomen zoals aangegeven in het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod werd opgezet door de financiële instelling waarlangs de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen worden ingebracht, ingevolge waarvan al deze begunstigden onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand doen van enige last, vordering, zekerheidsrecht of belang met betrekking tot dergelijke Cofinimmo Aandelen.

7.9.3 Latere verhoging van de Biedprijs

Overeenkomstig artikel 25, 2° van het Overnamebesluit, zal elke verhoging van de Biedprijs tijdens de Biedperiode ook ten goede komen aan de Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen reeds aan Aedifica hebben aangeboden vóór de verhoging van de Biedprijs.

7.9.4 Recht op intrekking van de aanvaarding

Overeenkomstig artikel 25, 1° van het Overnamebesluit, kunnen Cofinimmo Aandeelhouders die het Ruilbod hebben aanvaard tijdens de Initiële Aanvaardingsperiode (of, desgevallend in geval van aanvaarding na heropening, elke daaropvolgende Aanvaardingsperiode) hun aanvaarding nog intrekken tijdens de Initiële Aanvaardingsperiode (of, al naargelang het geval, elke daaropvolgende Aanvaardingsperiode in geval van aanvaarding na heropening). Echter, na het einde van de betreffende Aanvaardingsperiode, is de aanvaarding van het Ruilbod onherroepelijk.

Opdat de intrekking van een aanvaarding geldig zou zijn, moet zij rechtstreeks schriftelijk ter kennis worden gebracht van de financiële tussenpersoon bij wie de Cofinimmo Aandeelhouder (i) zijn Aanvaardingsformulier heeft ingediend, c.q., (ii) het (digitale) aanvaardingsproces heeft doorlopen, met vermelding van het aantal Cofinimmo Aandelen waarvoor de aanvaarding wordt ingetrokken. De Cofinimmo Aandeelhouders die Cofinimmo Aandelen op naam bezitten, zullen door Cofinimmo op de hoogte worden gebracht van de te volgen procedure om hun aanvaarding in te trekken. Indien de Cofinimmo Aandeelhouder een andere financiële tussenpersoon dan één van de Loketinstellingen in kennis stelt van de intrekking, is deze financiële tussenpersoon verplicht en verantwoordelijk om één van de Loketinstellingen tijdig in kennis te stellen van de intrekking. Deze kennisgeving aan één van de Loketinstellingen moet worden gedaan uiterlijk 16.00 uur CET op de sluitingsdatum van de Initiële Aanvaardingsperiode (of, indien van toepassing, enige daaropvolgende Aanvaardingsperiode(s) in geval van aanvaarding na heropening), of, indien van toepassing, op de datum die zal worden bepaald in het relevante bericht en/of persbericht.

7.10 Gunstiger tegenbod

In geval van een tegenbod en/of hoger bod (waarvan de prijs ten minste 5% hoger dan de prijs van

het (laatste) bod, tegenbod of hoger bod dient te zijn) overeenkomstig artikelen 37 en 41 van het Overnamebesluit, zal de Initiële Aanvaardingsperiode verlengd worden tot de afloop van de aanvaardingsperiode van het tegenbod (tenzij Aedifica verkiest om het Ruilbod in te trekken). Ingeval van een geldig en gunstiger tegenbod en/of hoger bod, zijn alle Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen al hadden aangeboden in het Ruilbod, gerechtigd om hun intrekkingsrecht te gebruiken overeenkomstig artikel 25 van het Overnamebesluit en sectie 7.9.4 van dit Prospectus.

Voor doeleinden van artikel 37 van het Overnamebesluit, geldt (i) de koers van het Aedifica-aandeel op het ogenblik dat Aedifica haar intentie om het Ruilbod uit te brengen, overeenkomstig artikel 8, §1 Overnamebesluit, heeft aangekondigd, zijnde EUR 69,75 op 30 april 2025 (d.i. Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs, zie in dit verband sectie 7.3.4.3 van dit Prospectus)[165], vermenigvuldigd met (ii) de Ruilverhouding van 1,185, zijnde dan EUR 82,65 (afgerond – zijnde de Impliciete Biedprijs), als de referentieprijs waarop een tegenbod of hoger bod waarvan de biedprijs ten minste 5% hoger dient te zijn, berekend wordt.

Mocht Aedifica een hoger bod doen als reactie op een tegenbod, zal deze verhoogde prijs ten goede komen aan alle Cofinimmo Aandeelhouders die het Ruilbod hebben aanvaard.

7.11 Bekendmaking van de resultaten van het Ruilbod

Overeenkomstig de artikelen 32 en 33 van het Overnamebesluit zal Aedifica binnen vijf (5) Werkdagen na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode de resultaten mededelen van de Initiële Aanvaardingsperiode en het aantal Cofinimmo Aandelen dat Aedifica houdt als gevolg van het Ruilbod.

Op de dag van bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode, zal Aedifica meedelen of de Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod zijn gerealiseerd en, indien dit niet het geval is, of zij al dan niet afstand doet van het voordeel van dergelijke niet gerealiseerde Opschortende Voorwaarde(n).

Indien het Ruilbod wordt heropend zoals beschreven in secties 7.8.3 en 7.8.4 van dit Prospectus, zal Aedifica binnen vijf (5) Werkdagen na het sluiten van de betreffende latere Aanvaardingsperiode de resultaten van de betreffende heropening bekendmaken, alsmede het aantal Cofinimmo Aandelen dat door Aedifica wordt gehouden als gevolg van de heropening.

Dit zal gebeuren door middel van een persbericht, dat ook op de volgende websites zal worden gepubliceerd:

- Aedifica: https://aedifica.eu/nl/ruilbod/
- Cofinimmo: https://www.cofinimmo.com/transactie-cofinimmo-aedifica/
- BNP Paribas Fortis: https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Nederlands), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans), en https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (in het Engels;
- ABN AMRO Bank: op te vragen via email op corporate.broking@nl.abnamro.com

7.12 Betalingsmodaliteiten van de Biedprijs en overdracht van de Cofinimmo Aandelen

In geval van een succesvol Ruilbod, zal Aedifica binnen tien (10) Werkdagen na de publicatie van de

[165] De waarde van een openbaar ruilbod moet, indien er een intentie om een bod uit te brengen bekend is gemaakt, worden bepaald in functie van dat ogenblik, rekening houdend met de laatst gekende slotkoers van de in ruil geboden aandelen – *in casu* wordt daarbij, conform ook de benadering weerhouden in het kader van het bijzonder verslag van de raad van bestuur van Aedifica dd. 11 juni 2025, rekening gehouden met Aedifica's Ongestoorde Aandelenprijs op 30 april 2025, zijnde 69,75 EUR per aandeel.

resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode, de Nieuwe Aandelen (i.e. die de Biedprijs uitmaken) uitgeven. In geval van (een) daaropvolgende Aanvaardingsperiode(s) ten gevolge van een heropening van het Ruilbod zoals beschreven in secties 7.8.3 en 7.8.4 van dit Prospectus, zal Aedifica de Nieuwe Aandelen die daarvoor als tegenprestatie dienen uitgegeven te worden (i.e. Biedprijs) uitgeven binnen tien (10) Werkdagen na de publicatie van de resultaten van de relevante bijkomende Aanvaardingsperiode.

Voor alle duidelijkheid, de Cofinimmo Aandeelhouders die geldig hun Cofinimmo Aandelen hebben ingebracht in het Ruilbod zullen op de Betaaldatum eigenaar worden van deze Nieuwe Aandelen. De beperkingen die gelden voor Fracties van Nieuwe Aandelen en voor US Non-QIBs wat betreft de effectieve ontvangst van Nieuwe Aandelen leiden tot onderstaande uitsplitsing wat betreft de effectieve levering van de Nieuwe Aandelen (i.e. de Biedprijs).

Gelet op bovenstaande beperkingen, gelden volgende modaliteiten in verband met de levering van de Nieuwe Aandelen:

- *voor een inwoner van de EER, een inwoner van het Verenigd Koninkrijk, Zwitserse QIBs, US QIBs en andere Cofinimmo Aandeelhouders die geldig hun Cofinimmo Aandelen hebben ingebracht in het Ruilbod en Nieuwe Aandelen mogen ontvangen conform de toepasselijke wetgeving*: op de Betaaldatum zullen de (gehele) Nieuwe Aandelen aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders geleverd worden. Eventuele Fracties van Nieuwe Aandelen waarop deze Cofinimmo Aandeelhouders recht hebben zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouder, maar zullen ofwel (i) door Aedifica worden verkocht middels een BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement, die door BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) zal uitgevoerd worden, ofwel (ii) door de relevante Financiële Tussenpersonen worden verkocht middels een FT Dribbling Out (zie in dit verband tevens sectie 7.6 van dit Prospectus voor meer informatie), die telkens zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de relevante Aanvaardingsperiodezal uitgevoerd worden, waarvan de BNP Opbrengst, respectievelijk, FT Opbrengst vervolgens *pro rata* zal worden verdeeld over de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders; en

- *voor een US Non-QIB*: Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen waarop deze US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders recht hebben zullen niet als dusdanig worden geleverd aan de desbetreffende US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders op de Betaaldatum, maar zal Aedifica deze zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de relevante Aanvaardingsperiode, in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder, laten verkopen middels een BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement uitgevoerd (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) door BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis, waarvan de BNP Opbrengst vervolgens *pro rata* zal worden verdeeld over de desbetreffende US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders wiens Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen in de BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement werden verkocht, desgevallend door overmaking aan de andere Financiële Tussenpersonen waarlangs ze de Cofinimmo Aandelen aangeboden hebben in het Ruilbod.

De levering van de (gehele) Nieuwe Aandelen aan Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben ingebracht in het Ruilbod tijdens de Aanvaardingsperiode, onder voorbehoud van bovenstaande modaliteiten, zal als volgt op de Betaaldatum plaatsvinden:

- voor de Cofinimmo Aandeelhouders die hebben gekozen voor Nieuwe Aandelen in gedematerialiseerde vorm; op de effectenrekening daartoe door de Cofinimmo Aandeelhouder aangeduid in (a) het Aanvaardingsformulier (aangehecht als Bijlage 1 bij dit Prospectus),

c.q., (b) het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend in het kader van het Ruilbod werd opgezet door de financiële instelling waarlangs de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen worden ingebracht in het Ruilbod, en uitgevoerd door BNP Paribas Fortis (die optreedt als Loketinstelling voor de inschrijvingen in het kader van het Ruilbod op gedematerialiseerde Nieuwe Aandelen) voor rekening van Aedifica; en

- voor Cofinimmo Aandeelhouders die hebben gekozen voor Nieuwe Aandelen op naam; door de inschrijving van deze Nieuwe Aandelen in het aandelenregister van Aedifica, uitgevoerd door ABN AMRO Bank (die optreedt als Loketinstelling voor de inschrijvingen in het kader van het Ruilbod op Nieuwe Aandelen op naam) voor rekening van Aedifica.

De eigendom van de Cofinimmo Aandelen die geldig werden aangeboden tijdens een Aanvaardingsperiode zal overgaan op Aedifica op de dag van bekendmaking van de resultaten van de desbetreffende Aanvaardingsperiode, onder ontbindende voorwaarde van niet betaling van de Biedprijs. De levering van de (gehele) Nieuwe Aandelen, als tegenprestatie voor de inbreng van Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod, zal op de Betaaldatum (zoals hierboven aangegeven) plaatsvinden aan de Cofinimmo Aandeelhouders die gerechtigd zijn deze te ontvangen en betreffen aldus uitgestelde betalingen.

Het Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam (aangehecht als Bijlage 1B bij dit Prospectus) bevat een volmacht in het voordeel van iedere bestuurder van Aedifica en iedere bestuurder van Cofinimmo om de overdracht van de Cofinimmo Aandelen op naam te registreren in het aandelenregister van Cofinimmo. Het Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen (aangehecht als Bijlage 1A bij dit Prospectus) , c.q., het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod zal worden opgezet door de financiële instelling waarlangs een Cofinimmo Aandeelhouder zijn gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen inbrengt in het Ruilbod zal moeten voorzien in, een volmacht in het voordeel van de Financiële Tussenpersoon van de Cofinimmo Aandeelhouder om de Cofinimmo Aandelen over te dragen (i) door middel van boeking op de rekening van BNP Paribas Fortis (die optreedt als Loketinstelling voor de inschrijvingen in het kader van het Ruilbod op gedematerialiseerde Nieuwe Aandelen) op een *delivery free of payment* basis eens de Opschortende Voorwaarden verbonden aan het Ruilbod werd vervuld of er afstand van werd gedaan door Aedifica of (ii) via de systemen van Euroclear België.

Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod zullen inbrengen, maar aan wie geen Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen mogen (i.e. deze waarop US Non-QIBs recht zouden hebben) of kunnen (i.e. ingeval Cofinimmo Aandeelhouders (gedeeltelijk) recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen) geleverd worden, zullen middels (i) het Aanvaardingsformulier (aangehecht als Bijlage 1 bij het Prospectus), c.q., (ii) het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend voor doeleinden van het Ruilbod door de financiële instelling waarlangs de Cofinimmo Aandeelhouders hun Cofinimmo Aandelen inbrengen in het Ruilbod zal worden opgezet, waarmee zij de inbreng van hun Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod bevestigen, een uitdrukkelijke en onherroepelijke volmacht verlenen:

(i) voor (x) de US Non-QIBs, (y) Cofinimmo Aandeelhouders die aanbieden via BNP Paribas Fortis en deels recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen, en/of (z) de Cofinimmo Aandeelhouders die Cofinimmo Aandelen inbrengen via een Financiële Tussenpersoon en waarvan de resterende Fracties van Nieuwe Aandelen niet aan de Financiële Tussenpersoon geleverd konden worden met het oog op een FT Dribbling Out omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen; aan Aedifica, zodat Aedifica in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder diens (eventuele Fracties van) Nieuwe Aandelen kan laten verkopen middels een

BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement uitgevoerd (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) door BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis; of

(ii) enkel in het kader van een FT Dribbling Out van Fracties van Nieuwe Aandelen, andere dan resterende Fracties van Nieuwe Aandelen die niet door BNP Paribas Fortis aan de Financiële Tussenpersonen geleverd kunnen worden omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen, voor die Cofinimmo Aandeelhouders die de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen inbrengen in het Ruilbod via de desbetreffende Financiële Tussenpersoon (andere dan BNP Paribas Fortis); aan de desbetreffende Financiële Tussenpersoon van de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders, zodat dergelijke Financiële Tussenpersoon in naam en voor rekening van elke dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder diens Fracties van Nieuwe Aandelen kan verkopen middels een FT Dribbling Out,

teneinde aan de respectieve aandeelhouders een *pro rata* deel van de BNP Opbrengst, respectievelijk, FT Opbrengst, uit te keren.

De levering in geld (euro) van het relevante gedeelte van de BNP Opbrengst aan de relevante Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen op geldige wijze hebben ingebracht in het Ruilbod tijdens een Aanvaardingsperiode maar niet gerechtigd zijn om de levering van de Nieuwe Aandelen te ontvangen, inclusief Cofinimmo Aandeelhouders (i) die kwalificeren als US Non-QIBs en/of (ii) die hun Cofinimmo Aandelen inbrengen bij BNP Paribas Fortis en deels recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen en/of (iii) die recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen die niet kunnen geleverd worden door BNP Paribas Fortis aan de relevante Financiële Tussenpersoon met het oog op een FT Dribbling Out omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen, zal zo snel als mogelijk na de afsluiting van de relevante BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement plaatsvinden op de bankrekening die de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouder heeft vermeld in het Aanvaardingsformulier, c.q., aangegeven in het (digitale) aanvaardingsproces dat desgevallend door de financiële instelling, waarlangs dergelijke Cofinimmo Aandeelhouder zijn gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod aangeboden heeft, zal worden opgezet voor doeleinden van het Ruilbod, al naargelang het geval door overmaking door BNP Paribas Fortis aan, en met tussenkomst van, de Financiële Tussenpersoon waarlangs ze de Cofinimmo Aandelen aangeboden hebben in het Ruilbod.

De levering in geld van het relevante gedeelte van de FT Opbrengst zal gebeuren door de desbetreffende Financiële Tussenpersoon in overeenstemming met de gebruikelijke regeling (met inbegrip wat betreft enige kosten) die de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders hebben met de Financiële Tussenpersoon, na doorrekening van de taks op beursverrichtingen aan Aedifica, die door Aedifica ten laste zal genomen worden.

De Opbrengst waarop een Cofinimmo Aandeelhouder recht heeft zal naar beneden afgerond worden tot twee decimalen.

7.13 Andere aspecten van het Ruilbod

7.13.1 Inschrijving op het Ruilbod door gerelateerde partijen

Naar de kennis van Aedifica zijn er, behoudens BlackRock, Inc., geen belangrijke aandeelhouders van Aedifica die Cofinimmo Aandelen aanhouden (zie in dit verband eveeneens secties 5.3.1 en 6.9.1 van dit Prospectus. Op datum van dit Prospectus houdt de heer Sven Bogaerts (CLO/CM&AO en uitvoerend bestuurder van Aedifica) een beperkt aantal, zijnde 1.100, Cofinimmo Aandelen. De

heer Sven Bogaerts houdt voormelde Cofinimmo Aandelen reeds aan sinds 28 augustus 2023 en zal deze inbrengen in het Ruilbod.

7.13.2 Financiering van het Ruilbod en impact

Met uitzondering van de kosten van het Ruilbod (zoals uiteengezet in sectie 7.16 van dit Prospectus), wordt het Ruilbod gefinancierd middels de uitgifte van de Nieuwe Aandelen. De Opbrengst van de verkoop van Nieuwe Aandelen in de Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement (zoals eveneens uiteengezet in sectie 7.6 van dit Prospectus) die niet kunnen worden geleverd aan Cofinimmo Aandeelhouders (omwille van hun statuut als US Non-QIB of indien een Cofinimmo Aandeelhouder een aantal Nieuwe Aandelen zou moeten krijgen dat niet slechts uit een natuurlijk getal bestaat en dus deels uit een Fractie van een Nieuw Aandeel) komt voort uit de verkoop van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen middels een Dribbling Out *c.q.,* Vendor Placement, en wordt als dusdanig niet door Aedifica gefinancierd (in contanten).

De negatieve impact op de kasstroom van Aedifica wordt aldus ingeschat op EUR 25,6 miljoen (inclusief BTW), zoals in sectie 7.16.1 van dit Prospectus meegedeeld.

7.13.3 Financiële dienstverlening

BNP Paribas Fortis en ABN AMRO Bank treden op als Loketinstellingen voor België in het kader van het Ruilbod waarbij zij samen instaan voor de omruiling van Cofinimmo Aandelen (middels inbreng in natura) in Nieuwe Aandelen in het kader van het Ruilbod.

BNP Paribas Fortis of enige andere vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis staat in voor de verkoop van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen in de BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement, en met name voor (x) Fracties van Nieuwe Aandelen waarop een Cofinimmo Aandeelhouder recht heeft in ruil voor Cofinimmo Aandelen die hij via BNP Paribas Fortis (als financiële tussenpersoon) inbrengt in het Ruilbod, en/of (y) Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen waarop US Non-QIB Cofinimmo Aandeelhouders recht hebben, en/of (z) de resterende Fracties van Nieuwe Aandelen die niet geleverd kunnen worden door BNP Paribas Fortis aan de Financiële Tussenpersonen met het oog op een FT Dribbling Out omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen.

De uitbetaling van het *pro rata* gedeelte van de BNP Opbrengst over de oorspronkelijke houders van de Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen die in de BNP Dribbling Out *c.q.* in de Vendor Placement door BNP Paribas Fortis werden verkocht, zal gebeuren door BNP Paribas Fortis. Indien een Cofinimmo Aandeelhouder zijn Cofinimmo Aandelen inbrengt via een financiële instelling (andere dan BNP Paribas Fortis) en recht heeft op Fracties van Nieuwe Aandelen in ruil voor de inbreng van deze Cofinimmo Aandelen, zullen dergelijke Fracties van Nieuwe Aandelen worden verkocht middels een FT Dribbling Out door deze Financiële Tussenpersoon in overeenstemming met de gebruikelijke regeling die de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouder heeft met dergelijke Financiële Tussenpersoon. De Financiële Tussenpersonen staan aldus zelf in voor deze verkoop van dergelijke Fracties van Nieuwe Aandelen en de uitbetaling van de FT Opbrengst daarvan.

7.14 Overeenkomsten waarop het Ruilbod een wezenlijke impact zou kunnen hebben

7.14.1 Doelvennootschap

Zoals vermeld in Cofinimmo's 2024 JFV, meer bepaald in de daarin begrepen Corporate Governance verklaring, bevatten bepaalde financieringsovereenkomsten en zgn. hedgings-overeenkomsten van

Cofinimmo "*change of control*" clausules, die de kredietgever de mogelijkheid biedt om de terugbetaling van de lening te eisen in geval van controlewijziging over Cofinimmo.

Cofinimmo heeft gesprekken aangeknoopt met haar kredietverstrekkers (die in grote mate overlappen met de kredietverstrekkers van Aedifica), en heeft bevestigd dat de belangrijkste kredietverstrekkers van Cofinimmo zullen verzaken aan de uitoefening van dergelijke "change of control" clausules. Met het oog daarop heeft Cofinimmo ondertussen verzakingsbrieven overgemaakt aan de betrokken tegenpartijen ter formele bevestiging en heeft zij die ook getekend terug ontvangen. Cofinimmo heeft aangegeven de relatie met de kredietverstrekkers die niet bereid waren te verzaken, te beëindigen en/of af te bouwen, zodat er zich op het ogenblik van de controleverwering door Aedifica geen noemenswaardige problemen voordoen in deze, waarbij de kredietverstrekkers die geen verzaking hebben toegestaan een kleine minderheid van om en bij de 10% van de langetermijn-bankfinanciering (en slechts ongeveer 7% van de totale langetermijn financiering) van Cofinimmo vertegenwoordigen. Cofinimmo heeft Aedifica met name geïnformeerd dat op basis van de ondertussen door Cofinimmo ondernomen stappen (verlenging van haar Syndicated Loan tot juli 2027 en het sluiten van een nieuwe Revolving Credit Facility van EUR 100 mio) zij verwacht over voldoende headroom te blijven beschikken bij de controlewijziging zonder dat er nood is aan de terbeschikkingstelling door Aedifica van backstopfaciliteiten ter vervanging van dergelijke opgezegde of afgebouwde kredieten. Mocht er zich onvoorzien toch een situatie voordoen waardoor de voorziene headroom bij Cofinimmo onder druk zou komen te staan, beschikt Aedifica over de mogelijkheid binnen haar eigen beschikbare financiële middelen en headroom, minstens EUR 100 à 200 miljoen intragroepsleningen ter beschikking te stellen aan Cofinimmo onder marktconforme voorwaarden.

Ook de 2026 Cofinimmo Obligatie, de 2030 Cofinimmo Obligatie en de 2028 Cofinimmo Obligatie bevatten een "change of control prepayment event" clausules die het volgende bepaalt:

> *"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*."

Aangezien het Ruilbod niet zal leiden tot een downgrade van Cofinimmo, dan wel van Aedifica als moedervennootschap van Cofinimmo, zal het Ruilbod de houders van deze obligaties niet in staat stellen de terugbetaling van de obligatie vervroegd op te eisen.

Ingeval van een omzetting van Cofinimmo naar een IGVV op termijn zullen obligaties die niet worden gehouden door in aanmerking komende beleggers geherfinancierd moeten worden.

7.14.2 Bieder

Ook sommige van de financieringsovereenkomsten van Aedifica bevatten clausules die in het kader van het Ruilbod de desbetreffende kredietverstrekkers in meer of mindere mate zouden toelaten de financieringsovereenkomsten op te zeggen. Met name valt te denken aan "*change of business (relationship)*", "*mergers and reconstruction*" en "*limitations on subsidiary indebtedness*", die de kredietverstrekkers van Aedifica mogelijk (afhankelijk van de toegepaste striktheid van de bewoording en interpretatie daarvan) in staat zouden stellen om de door hen verstrekte kredieten op te zeggen ten gevolge van het Ruilbod dan wel de eventuele herstructurering van de gecombineerde entiteiten na het Ruilbod.

Aedifica heeft van haar belangrijkste kredietverstrekkers geen indicatie ontvangen dat de gestanddoening van het Ruilbod, dan wel de eventuele herstructurering van de gecombineerde entiteiten na het Ruilbod, een grond tot opeising van hun kredieten zou teweeg brengen.

7.15 Verwatering van bestaande aandeelhouders van de Bieder

Het exacte aantal Cofinimmo Aandelen dat zal worden ingebracht (en dus het aantal Nieuwe Aandelen in Aedifica dat in ruil zal worden uitgegeven) hangt af van de graad van aanvaarding van het Ruilbod door de Cofinimmo Aandeelhouders.

Indien het Ruilbod succesvol is maar slechts het minimum aantal Cofinimmo Aandelen (d.i. 50% + 1 van de Cofinimmo Aandelen) in het kader van het Ruilbod met inbegrip van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zouden worden ingebracht (onverminderd de mogelijkheid van Aedifica om afstand te doen van de Opschortende Voorwaarde inzake de minimum aanvaardingsdrempel), zullen er in totaal 22.572.011 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven. Indien het Ruilbod succesvol is en (uiteindelijk) alle Cofinimmo Aandelen in het kader van het Ruilbod en eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen zouden worden ingebracht, zullen er in totaal 45.144.018 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven.

Onderstaande tabel toont, op basis van het minimale scenario (inbreng van 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen, zijnde 19.048.110 Cofinimmo Aandelen) en het maximale scenario (inbreng van 100% van de Cofinimmo Aandelen, zijnde 38.096.217 Cofinimmo Aandelen) de verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van Aedifica en andere aan de aandelen van Aedifica verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing), die een bestaande aandeelhouder van Aedifica die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van Aedifica in handen had, ondergaat voor wat betreft het boekjaar 2025 en volgende, indien het Ruilbod (desgevallend na eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen) succesvol is.

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1%
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen (minimale scenario)	0,68%
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen (maximale scenario)	0,51%

Ingevolge de aannames en vooruitzichten waarmee rekening werd gehouden om de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen te bepalen (zie sectie 7.3.4 van dit Prospectus), zal de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het kader van het Ruilbod, niet leiden tot een financiële verwatering ten opzichte van de nettowaarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

7.16 Kosten van het Ruilbod

7.16.1 Algemeen

De met het Ruilbod verbonden kosten worden geraamd op een bedrag van EUR 25,6 miljoen (inclusief BTW) en omvatten, onder andere, de vergoeding voor de juridische adviseurs, de financiële adviseurs, de Loketinstellingen, marketingkosten, en andere administratieve kosten. Deze kosten zullen door Aedifica worden gedragen.

7.16.2 Duitse RETT

Een aantal Dochtervennootschappen van de Doelvennootschap bezit vastgoed in Duitsland, in percentages die direct of indirect respectievelijk ten minste 90%, 95% en in sommige gevallen zelfs 100% bedragen.

Overeenkomstig de Duitse wet op de overdrachtsbelasting op onroerend goed (*Grunderwerbsteuergesetz*) is, onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, elke (reeks) transactie(s) waarbij ten minste 90% van de aandelen in een vennootschap met vastgoed in Duitsland direct of indirect, juridisch of economisch, wordt overgedragen aan nieuwe verkrijgers binnen een periode van tien jaar, waarbij transacties in aandelen over de effectenbeurs mogen worden uitgesloten, in de regel (op grond van de zogenaamde "nieuwe aandeelhoudersregel") onderworpen aan overdrachtsbelasting op onroerend goed in Duitsland ("**Duitse RETT**"), berekend op basis van de waarde (bepaald overeenkomstig de Duitse waarderingswet ('*Bewertungsgesetz'*) van het onderliggende Duitse onroerend goed aangehouden door de vennootschap waarvan de aandelen (direct dan wel indirect) wordt overgedragen en betaalbaar door de entiteiten die het vastgoed aanhouden).

Duitse RETT wordt in principe eveneens geheven (krachtens een zogenaamde "éénmakingsregel")) wanneer ten minste 90% van de aandelen van een vennootschap die onroerend goed in Duitsland bezit, rechtstreeks of onrechtstreeks, juridisch of economisch, in handen komt van één verkrijger (of meerdere verkrijgers die gezamenlijk optreden). Dergelijke verschuldigde RETT ingevolge de éénmakingsregel is betaalbaar door de entiteit in wiens handen ten minste 90% (rechtstreeks of onrechtstreeks) wordt verenigd.

Zowel de zogenaamde “nieuwe aandeelhoudersregel” als de “éénmakingsregel” kunnen – volgens de Duitse belastingsautoriteiten – tegelijkertijd en cumulatief van toepassing zijn, hetgeen echter kan worden vermeden (lees, de toepassing van de “éénmakingsregel” bovenop de “nieuwe aandeelhoudersregel”) indien bepaalde kennisgevingen correct en tijdig aan de Duitse belastingsdienst worden gericht.

Zodra Aedifica ten minste 90% van de Cofinimmo Aandelen verwerft, wordt voor Duitse RETT-doeleinden zowel de toepassing van de “nieuwe aandeelhoudersregel” (ingevolge de verwerving van ten minste 90% van de Cofinimmo aandelen werd immers indirect 90% verworven in elk van de Dochtervennootschappen die onroerend goed in Duitsland bezitten) alsook de “éénmakingsregel” (ingevolge de verwerving van ten minste 90% van de Cofinimmo Aandelen) getriggered, waarbij de heffing van Duitse RETT ingevolge de “éénmakingsregel”, zoals hierboven uiteengezet, kan worden vermeden indien bepaalde kennisgevingen correct en tijdig aan de Duitse belastingsdienst worden gericht. In dergelijk geval zal Duitse RETT dus verschuldigd zijn zoals hierboven uiteengezet, maar, ervan uitgaande dat de bovengenoemde kennisgevingen correct en tijdig zijn gedaan, slechts éénmaal onder de “nieuwe aandeelhoudersregel”, waardoor dergelijk Duitse RETT verschuldigd zal zijn door de Cofinimmo entiteiten die het Duitse vastgoed aanhouden. Indien in dit geval vervolgens een fusie tussen Aedifica en Cofinimmo zou worden doorgevoerd, zou dit, onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, leiden tot een bijkomende (tweede – nogmaals in toepassing van de “nieuwe aandeelhoudersregel”) Duitse RETT-heffing. In dit scenario, en indien n.a.v. de verwerving van ten minste 90% van de Cofinimmo Aandelen in het kader van het Ruilbod bovengenoemde kennisgevingen niet correct en tijdig zouden worden gedaan, zou aldus het risico bestaan dat er drie keer Duitse RETT verschuldigd is (i.e., n.a.v. het Ruilbod waarbij tenminste 90% van de Cofinimmo Aandelen wordt verworven; 1x in toepassing van de “nieuwe aandeelhoudersregel” en 1x in toepassing van de “éénmakingsregel” en n.a.v. de daaropvolgende fusie; 1x in toepassing van de “nieuwe aandeelhoudersregel”).

Met betrekking tot de bovengenoemde kennisgevingen dient opgemerkt te worden dat, strikt genomen, de identiteit van de inbrengende Cofinimmo Aandeelhouders in de kennisgevingen dient te worden vermeld, maar dat dit in principe onmogelijk zal zijn aangezien Aedifica de identiteit van deze aandeelhouders niet zal kennen. Aedifica is van mening dat dit de geldigheid van de kennisgevingen niet zou moeten aantasten, hoewel het risico van ongeldigheid (wat in voorkomend geval tot aanvullende RETT kan leiden) niet volledig kan worden uitgesloten.

In het kader van een succesvol Ruilbod en de mogelijke strategische en bedrijfsherstructureringsplannen van Aedifica zoals uiteengezet in sectie 7.2.4 van dit Prospectus, waarbij het huidige voornemen is om alleen tot een fusie over te gaan indien Aedifica minder dan 90% van de Cofinimmo-Aandelen verwerft, gaat Aedifica ervan uit dat een éénmalige Duitse RETT verschuldigd zal zijn (ingevolge de fusie, in toepassing van de “nieuwe aandeelhoudersregel”, die aldus verschuldigd zal zijn door de Cofinimmo entiteiten die het Duitse vastgoed aanhouden) over alle Duitse vastgoedvennootschappen die direct of indirect voor ten minste 90% door Cofinimmo worden gecontroleerd, geraamd op ongeveer EUR 45 miljoen.

Deze kosten zijn in de kasstromen in aanmerking genomen.

Deze Duitse RETT zou verschuldigd zijn ofwel (i) bij de verwerving van ten minste 90% van de Cofinimmo-Aandelen via het Ruilbod, ofwel (ii) op het moment van de fusie indien Aedifica minder dan 90% van de Cofinimmo-Aandelen verwerft via het Ruilbod.

In het geval dat Aedifica zou besluiten Cofinimmo op te nemen in haar juridische structuur middels

een fusie door overname, nadat Aedifica 90% of meer van de aandelen van Cofinimmo heeft verkregen, geldt er een specifieke vrijstelling – gebaseerd op twee decreten gepubliceerd door de Duitse belastingautoriteiten – waardoor alleen Duitse RETT van toepassing is op 100% van de belastbare basis voor Duitse RETT doeleinden van de Duitse eigendommen die rechtstreeks door Cofinimmo of door rechtstreeks gehouden dochtermaatschappijen worden gehouden, en niet op de indirect gehouden dochtervennootschappen van Cofinimmo ('verkorting van de keten' vrijstelling). Er bestaat een risico dat de Duitse belastingautoriteiten deze vrijstelling in de toekomst zouden herzien ten aanzien van alle transacties die nog niet finaal werden ingekohierd, hoewel geen concrete tijdlijn of informatie in dit opzicht bekend is.

7.16.3 Franse RETT

De overdracht van aandelen van een Franse vennootschap die kwalificeert als Franse vastgoedrijke vennootschap ("*société à prépondérance immobilière*") kan onderworpen zijn aan overdrachtsbelasting op onroerend goed in Frankrijk ("**Franse RETT**") van 5% (berekend op basis van de verkrijgingsprijs of de reële waarde van de aandelen indien deze hoger is). Een Franse "vastgoedrijke vennootschap" wordt voor Franse RETT-doeleinden gedefinieerd als een Franse of buitenlandse niet-beursgenoteerde vennootschap waarvan de activa voor ten minste 50% van hun waarde bestaan uit Frans onroerend goed of aandelen van een niet-beursgenoteerde vennootschap die zelf een Franse "vastgoedrijke vennootschap" is, hetzij op de datum van vervreemding, hetzij op enig moment gedurende de voorgaande periode van 12 maanden. Om te beoordelen of een vennootschap op de verkoopdatum kwalificeert als een Franse "vastgoedrijke vennootschap", is het noodzakelijk de reële marktwaarden van respectievelijk vastgoed- en niet-vastgoedactiva te vergelijken en niet de boekwaarden.

Het wordt verwacht dat Franse RETT niet verschuldigd zal zijn naar aanleiding van de verwerving van de controle door Aedifica over Cofinimmo in het kader van het Ruilbod, om eerdere redenen. Vooreerst gezien op basis van de inschatting van Aedifica, de bovengenoemde 50% grens niet gehaald wordt. De geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo overigens slechts voor c. 11% uit activa gelegen in Frankrijk. Deze beoordeling kan maar finaal gemaakt worden op zicht van de waardes van het aanwezige vastgoed en aandelen in de tussenliggende entiteiten, op de datum dat de overdracht van de aandelen plaatsvindt (inclusief de hierboven genoemde terugwerkende periode van 12 maanden).

Daarenboven geldt dat de Franse RETT van 5% enkel van toepassing is op vennootschappen die kwalificeren als vastgoedrijke vennootschappen en die niet genoteerd zijn op een erkende beurs. Cofinimmo is zelf beursgenoteerd.

Voor Franse of buitenlandse beursgenoteerde entiteiten is de Franse RETT van 0,1% enkel van toepassing indien de vervreemding wordt uitgevoerd via een verkoopakte die in Frankrijk is verleden, wat *in casu* evenmin het geval zal zijn.

Een eventuele fusie door opslorping van Cofinimmo door Aedifica volgend op een succesvol Ruilbod, uitgevoerd in overeenstemming met het Belgische WVV, geeft normaal evenmin aanleiding geven tot de heffing van enige van de voormelde Belastingen, aangezien dergelijke fusie kwalificeert als een "fusie" in de zin van de Europese Fiscale Fusierichtlijn, waarvoor een specifieke vrijstelling geldt van zowel de Franse registratierechten als het zegelrecht.

In het geval van een dergelijke fusie zullen andere registratierechten (0,715% op reële waarde), publiciteitsrechten (0,1% op reële waarde) en notariskosten (0,399% op reële waarde) verschuldigd zijn op de Franse activa die rechtstreeks door Cofinimmo('s vaste inrichting) in Frankrijk worden

gehouden, aangezien de fusie zal leiden tot een eigendomsverandering van deze activa (ervan uitgaande dat Aedifica voorafgaandelijk als SIIC zal kwalificeren zal de registratiebelasting van 0,715% echter in principe niet van toepassing zijn).

7.16.4 Nederlandse RETT

De verkrijging van in Nederland gelegen vastgoed, evenals van aandelen in een vennootschap waarvan meer dan 50% van de activa uit vastgoed bestaat en waarvan ten minste 30% van dat vastgoed in Nederland is gelegen (en dat vastgoed in overwegende mate (70% of meer) wordt aangehouden of gebruikt voor het verkrijgen, vervreemden of exploiteren van vastgoed), is onderworpen aan Nederlandse overdrachtsbelasting ("**Nederlandse RETT**") tegen het tarief van 10,4%. Per 1 januari 2026 geldt daarnaast een verlaagd tarief van 8% voor residentieel vastgoed (waar woonzorgcentra, indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, onder kunnen vallen).

Cofinimmo kwalificeert zelf niet als een vastgoedvennootschap voor doeleinden van de Nederlandse RETT, aangezien slechts circa 10% van haar activa in Nederland is gelegen. Cofinimmo houdt het Nederlandse vastgoed echter aan via Dochtervennootschappen gevestigd in Nederland die wél kwalificeren als vastgoedvennootschappen in de zin van de Nederlandse RETT regelgeving.

Indien het Ruilbod slaagt en vervolgens een juridische fusie plaatsvindt waarbij Cofinimmo wordt opgeslorpt door Aedifica, zullen de aandelen in deze vastgoedvennootschappen gevestigd in Nederland in beginsel via algemene rechtsopvolging overgaan op Aedifica. Deze overdracht zou in principe onderworpen zijn aan Nederlandse RETT. Echter, zou in het kader van de Nederlandse RETT, onder voorwaarden, een beroep kunnen worden gedaan op de zogenoemde fusievrijstelling, waardoor geen overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn op de aandelenoverdracht in het kader van de fusie.

Voor toepassing van deze fusievrijstelling is vereist dat de fusie hoofdzakelijk is ingegeven door zakelijke overwegingen, wat in het kader van een fusie volgend op een succesvol Ruilbod naar verwachting adequaat kan worden onderbouwd.

Indien Aedifica 90% of meer van de Cofinimmo Aandelen verwerft na afloop van het Ruilbod, zal geen juridische fusie of andere herstructurering met betrekking tot de Dochtervennootschappen gevestigd in Nederland nagestreefd worden, maar zal mogelijk sprake zijn van een omzetting van Cofinimmo naar een IGVV. In dat geval zullen er geen Nederlandse RETT gevolgen zijn, aangezien Cofinimmo zelf niet kwalificeert als een vastgoedvennootschap voor doeleinden van de Nederlandse RETT. Aangezien er geen Nederlandse activa of aandelen worden overgedragen in het kader van de omzetting van Cofinimmo naar een IGVV zal dit niet resulteren in Nederlandse RETT.

Indien Aedifica meer dan 95% of meer van de Cofinimmo Aandelen verwerft na afloop van het Ruilbod, zal eveneens geen juridische fusie of andere herstructurering met betrekking tot de Dochtervennootschappen gevestigd in Nederland nagestreefd worden, maar in zulk geval zal Aedifica mogelijk wel een uitkoopbod lanceren om uiteindelijk 100% van de Cofinimmo Aandelen te verwerven. In dat geval zullen er geen Nederlandse RETT gevolgen zijn, aangezien Cofinimmo zelf niet kwalificeert als een vastgoedvennootschap voor doeleinden van de Nederlandse RETT. Daarnaast zal mogelijk sprake zijn van een omzetting van Cofinimmo naar een IGVV, maar zoals hierboven aangegeven zal dit niet resulteren in Nederlandse RETT.

8 FISCALE BEHANDELING

8.1 Voorafgaande opmerkingen

Dit deel bevat een samenvatting van bepaalde fiscale overwegingen die, op de datum van het Prospectus, naar Belgisch recht van toepassing zijn op (i) de ruil van de Cofinimmo Aandelen in het kader van het Ruilbod en (ii) het houden en vervreemden van Nieuwe Aandelen.

Dit deel heeft niet tot doel om in detail alle fiscale overwegingen te beschrijven die van belang kunnen zijn voor de beslissing om de Cofinimmo Aandelen al dan niet aan te bieden in het Ruilbod en/of bij het houden en vervreemden van Nieuwe Aandelen. Het behandelt geen specifieke regels, zoals overwegingen met betrekking tot Belgische federale of regionale successie- en schenkingsrechten of belastingregels die van toepassing kunnen zijn op bepaalde categorieën houders van financiële instrumenten, en mag niet worden opgevat als een impliciete behandeling van aangelegenheden die niet specifiek worden behandeld in dit deel van het Prospectus. Dit Prospectus is gebaseerd op de wetten, voorschriften en belastingverdragen die in België van kracht zijn op de datum van dit Prospectus en die allen kunnen worden gewijzigd, in voorkomend geval met terugwerkende kracht. Het houdt geen rekening met en geeft geen beschrijving van de belastingwetten van andere rechtsgebieden dan België, noch houdt het rekening met de specifieke omstandigheden van een individuele Cofinimmo Aandeelhouder.

Investeerders dienen op te merken dat de nieuwe Belgische federale regering in het Regeerakkoord 2025-2029 diverse fiscale maatregelen aangekondigd heeft. Zo is de nieuwe regering bijvoorbeeld voornemens om een meerwaardebelasting van 10% in te voeren voor wat betreft verrichtingen door natuurlijke personen en rechtspersonen m.b.t. financiële activa (incl. al dan niet beursgenoteerde aandelen).

De hierboven vermelde (voorgenomen) maatregelen zijn echter nog niet allemaal definitief en kunnen dus nog worden gewijzigd of eventueel worden ingetrokken. In zoverre deze maatregelen een impact kunnen hebben op (i) de ruil van de Cofinimmo Aandelen in het kader van het Ruilbod en / of (ii) het houden en vervreemden van Nieuwe Aandelen, worden ze hieronder kort vermeld.

De onderstaande samenvatting vormt geen belastingadvies en mag niet als dusdanig worden geïnterpreteerd.

Elke Cofinimmo en (toekomstige) Aedifica Aandeelhouder dient zijn/haar eigen belastingadviseur te raadplegen.

Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

(i) “Belgische natuurlijke persoon”: iedere natuurlijke persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (i.e. een natuurlijke persoon die zijn woonplaats of de zetel van zijn fortuin in België heeft gevestigd of die voor de toepassing van de Belgische belastingwetgeving met een ingezetene wordt gelijkgesteld);

(ii) “Belgische vennootschap”: elke vennootschap die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting (i.e. een vennootschap die haar voornaamste inrichting of haar zetel van bestuur of beheer in België heeft en die niet is uitgesloten van het toepassingsgebied van de Belgische vennootschapsbelasting);

(iii) “Belgische rechtspersoon”: elke rechtspersoon die onderworpen is aan de Belgische

rechtspersonenbelasting (i.e. een rechtspersoon die geen vennootschap is die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting en die haar voornaamste inrichting of zetel van bestuur of beheer in België heeft); en

(iv) "Niet-ingezeten natuurlijke persoon, vennootschap of rechtspersoon": een natuurlijke persoon, vennootschap of rechtspersoon die niet tot een van de drie voorgaande categorieën behoort.

De in deze sectie 8 uiteengezette samenvatting van de fiscale behandeling heeft geen betrekking op de fiscale behandeling van aandelen gehouden door Belgische fiscale inwoners via een buiten België gelegen vaste basis of vaste inrichting.

8.2 Fiscale behandeling van het Ruilbod in België

8.2.1 Belgische natuurlijke personen

8.2.1.1 Beheer van het privévermogen

Voor Belgische natuurlijke personen die Cofinimmo Aandelen als een private investering aanhouden, is de ruil van Cofinimmo Aandelen in principe geen belastbare transactie. De meerwaarden gerealiseerd bij de ruil van Cofinimmo Aandelen door een Belgische natuurlijke persoon zijn in principe niet onderworpen aan de Belgische personenbelasting. De minderwaarden op deze Cofinimmo Aandelen zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Belgische natuurlijke personen zullen echter worden onderworpen aan een inkomstenbelasting van 33% (te verhogen met gemeentelijke opcentiemen) indien de transactie of handeling buiten het normaal beheer van hun privévermogen valt. Minderwaarden op dergelijke transacties zijn fiscaal niet aftrekbaar. De meerwaarde op Cofinimmo Aandelen zou onder bepaalde voorwaarden tijdelijk kunnen worden vrijgesteld tot op het moment dat de Nieuwe Aandelen worden vervreemd (cf. artikel 95 Belgisch Wetboek van de Inkomstenbelastingen '92 of "WIB 92").

Merk evenwel op dat de Belgische federale regering voornemens is om, in principe met ingang van 1 januari 2026, een belasting van 10% in te voeren op meerwaarden op – onder andere - aandelen. Er zou in deze een voetvrijstelling van 10.000 EUR gelden die onder bepaalde voorwaarden verhoogd zou kunnen worden tot maximum 15.000 EUR. Het "historisch" gedeelte van de meerwaarde – bepaald als de waarde van het aandeel die werd opgebouwd tot en met 31 december 2025, gereflecteerd in de laatste slotkoers van het jaar 2025 – zou evenwel geen deel uitmaken van de belastbare basis en bijgevolg niet belast worden (in de veronderstelling dat de meerwaarde wordt gerealiseerd binnen het normaal beheer van privévermogen), met dien verstande evenwel dat als de betrokken aandelen voor 1 januari 2026 werden aangekocht en dat als de aankoopwaarde van de betrokken aandelen hoger was dan de laatste slotkoers van het jaar 2025, dat hogere bedrag in aanmerking mag worden genomen op voorwaarde dat de overdracht plaatsvindt tot en met 31 december 2030. De belasting zou worden geïnd door de tussenkomende financiële instelling bij wijze van voorheffing, tenzij de betrokken belastingplichtige hier uitdrukkelijk niet voor opteert (zgn "opt-out").

De inbreng van aandelen in een andere vennootschap, zoals de inbreng van Cofinimmo Aandelen in ruil voor Nieuwe Aandelen in het kader van het Ruilbod), kaderend *binnen* het normaal beheer van het privévermogen, zal naar verwachting geen aanleiding geven tot de verschuldigdheid van meerwaardebelasting op het ogenblik van de inbreng, onder de nieuw verwachte meerwaardebelasting.

Het is echter mogelijk dat de nieuwe wetgeving na 1 januari 2026 echter niet meer een vrijstelling

zal voorzien voor een transactie zoals het beoogde Ruilbod (waarbij meer dan 50% in de Cofinimmo Aandelen worden verworven) (cf. huidige artikel 95 WIB 92), indien de meerwaarde gerealiseerd bij inbreng gezien wordt als kaderend *buiten* het normale beheer van het privévermogen.

Ook na de invoering van de nieuwe meerwaardebelasting zullen minderwaarden op aandelen principieel niet aftrekbaar zijn (met dien verstande evenwel dat meer- en minderwaarden die m.b.t. dezelfde categorie van financiële activa en gedurende hetzelfde belastbare tijdperk worden verwezenlijkt, met elkaar zouden kunnen worden gecompenseerd).

8.2.1.2 Professionele investering

Voor Belgische natuurlijke personen die Cofinimmo Aandelen aanhouden in de uitoefening van een beroepswerkzaamheid, zijn de meerwaarden gerealiseerd bij de ruil van Cofinimmo Aandelen belastbaar tegen de gewone progressieve tarieven van de personenbelasting, namelijk tussen 25% en 50% (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen), behalve voor (i) Cofinimmo Aandelen die langer dan vijf jaar gehouden worden, die kunnen worden belast tegen een afzonderlijk tarief van 16,5% (vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen), of (ii) meerwaarden op Cofinimmo Aandelen die worden gerealiseerd naar aanleiding van de stopzetting van een beroepsactiviteit, die kunnen worden belast tegen een afzonderlijk tarief van 10% of 16,5% (afhankelijk van de feitelijke omstandigheden). Onder bepaalde voorwaarden zou de meerwaarde op Cofinimmo Aandelen evenwel tijdelijk kunnen worden vrijgesteld (cf. artikel 45, §1, eerste lid 2° WIB 92). Minderwaarden op Cofinimmo Aandelen gerealiseerd door Belgische natuurlijke personen die de Cofinimmo Aandelen aanhouden in de uitoefening van een beroepswerkzaamheid zijn in principe fiscaal aftrekbaar.

8.2.2 Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen kunnen met betrekking tot meerwaarden verwezenlijkt op Cofinimmo Aandelen genieten van een vrijstelling van de Belgische vennootschapsbelasting, indien en in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden voor de aftrek voor definitief belaste inkomsten ("DBI-aftrek").

De door Cofinimmo betaalde dividenden komen in principe niet in aanmerking voor de DBI-aftrek omdat zij als OGVV van een afwijkend belastingregime geniet zodat niet voldaan is aan de zogenaamde taxatievoorwaarde (artikel 203, §1, 2°*bis j*. 185*bis* WIB 92).

De dividenden komen toch in aanmerking voor de DBI-aftrek (en de vrijstelling van vennootschapsbelasting op meerwaarden op Cofinimmo aandelen kan bijgevolg toch toepassing vinden), in de mate dat de dividenden uitgekeerd door Cofinimmo voortkomen uit verkregen inkomsten van onroerende goederen:

(i) die zich bevinden in een andere lidstaat van de Europese Unie of in een staat waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft gesloten, op voorwaarde dat deze overeenkomst of enig ander verdrag voorziet in een uitwisseling van inlichtingen die noodzakelijk is voor de toepassing van de nationale wettelijke bepalingen van de contracterende staten; en

(ii) die onderworpen werden aan de vennootschapsbelasting, aan de belasting van niet-inwoners, of aan een buitenlandse belasting die analoog is aan deze belastingen, en niet genieten van een belastingregeling die afwijkt van het gemeen recht (artikel 203, §2, 6de alinea WIB 92).

Daarenboven komen de dividenden voor de DBI-aftrek in aanmerking (en kan de vrijstelling van

meerwaardebelasting toch toegepast worden), voor zover en in de mate dat deze dividenden voortkomen uit dividenden die zelf beantwoorden aan de zgn. taxatievoorwaarden opgesomd in artikel 203, §1, eerste lid, 1° tot 4° WIB 92, of uit meerwaarden die ze hebben verwezenlijkt op aandelen die krachtens artikel 192, §1 WIB 92 voor vrijstelling in aanmerking komen en op voorwaarde dat de statuten van Cofinimmo voorzien in een jaarlijkse uitkering van minstens 80% van de inkomsten die ze heeft verkregen na aftrek van de bezoldigingen, commissies en kosten (artikel 203, §2, tweede lid WIB 92). Ingevolge artikel 203, §5 WIB 92 wordt deze 80%-drempel geacht vervuld te zijn wanneer een GVV haar netto-opbrengst heeft uitgekeerd met toepassing van artikel 13, §1 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Voor de toepassing van de DBI-aftrek (en voor de vrijstelling van meerwaardebelasting op aandelen) zoals hiervoor uiteengezet, gelden de zgn. kwantitatieve voorwaarden van artikel 202, §2, eerste lid WIB 92 niet (cf. artikel 202, §2, derde lid, 3° WIB 92). Er geldt met andere woorden geen minimale participatievereiste noch minimale houdperiode.

Er dient, in dit verband, te worden opgemerkt dat recent een wetsontwerp werd goedgekeurd, dat o.a. bepaalt dat de principieel vrijgestelde meerwaarden die vennootschappen realiseren op bepaalde vastgoedvennootschappen (zoals een GVV), aan een afzonderlijke aanslag van 5% worden onderworpen. Deze regeling zal ingang vinden vanaf aanslagjaar 2026 en kan dus mogelijks ook reeds een impact hebben op de fiscale positie van Cofinimmmo Aandeelhouders die ingaan op het Ruilbod.

In zoverre de bovenstaande voorwaarden niet zijn vervuld, zal de meerwaarde in principe belastbaar zijn aan het standaardtarief in de Belgische vennootschapsbelasting van 25%, tenzij het verlaagd tarief van 20% van toepassing is (op de eerste schijf van EUR 100.000 aan belastbare inkomsten, hetgeen in principe enkel relevant is voor kleine vennootschappen in de zin van artikel 1:24 WVV). Onder bepaalde voorwaarden zou de meerwaarde op Cofinimmo Aandelen evenwel tijdelijk kunnen worden vrijgesteld (cf. artikel 45, §1, eerste lid 2° WIB 92).

In beginsel zijn uit dergelijke transacties voortvloeiende minderwaarden niet fiscaal aftrekbaar.

Cofinimmo Aandelen die worden aangehouden in de handelsportefeuilles van Belgische kwalificerende kredietinstellingen, beleggingsondernemingen en beheersvennootschappen van instellingen voor collectieve belegging, zijn onderworpen aan een afwijkende Belgische vennootschapsbelastingregeling. Meerwaarden op dergelijke Cofinimmo Aandelen zijn belastbaar tegen het standaardtarief van de Belgische vennootschapsbelasting (i.e., 25%, tenzij het verlaagde tarief van de vennootschapsbelasting van 20% van toepassing is), en de minderwaarden op dergelijke Cofinimmo Aandelen zijn fiscaal aftrekbaar. Interne overdrachten van en naar de handelsportefeuille worden gelijkgesteld met een vervreemding.

8.2.3 Organismen voor de financiering van pensioenen

Meerwaarden op aandelen die worden gerealiseerd door OFPs in de zin van artikel 8 van de wet van 27 oktober 2006 zijn, in principe, vrijgesteld van Belgische vennootschapsbelasting en minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

8.2.4 Belgische rechtspersonen

Meerwaarden gerealiseerd bij de ruil van Cofinimmo Aandelen door Belgische rechtspersonen zijn in principe niet belast en minderwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

Merk evenwel op dat de onder 8.2.1.1 vermelde meerwaardebelasting, vanaf 1 januari 2026, *mutatis mutandis* ook zou gelden voor aan de rechtspersonenbelasting onderworpen rechtspersonen.

8.2.5 Niet-ingezeten natuurlijke personen, vennootschappen of rechtspersonen

Niet-ingezeten natuurlijke personen zijn in principe niet belastbaar in België op meerwaarden gerealiseerd bij de omruiling van Cofinimmo Aandelen op voorwaarde dat (i) de Cofinimmo Aandelen niet worden aangehouden in het kader van een beroepswerkzaamheid door middel van een vaste basis of vaste inrichting waarover deze in België beschikt, en (ii) de meerwaarde wordt gerealiseerd in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar in België.

Niet-ingezeten vennootschappen of rechtspersonen zijn in principe niet belastbaar in België op meerwaarden gerealiseerd op Cofinimmo Aandelen op voorwaarde dat zij niet worden aangehouden via een Belgische vaste basis of vaste inrichting. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar in België.

Zelfs indien de niet-ingezeten natuurlijke personen, vennootschappen of rechtspersonen op basis van het bovenstaande belastbaar zouden zijn in België volgens het WIB 92, dan nog heeft België mogelijk niet de bevoegdheid om belastingen te heffen. België heeft immers met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten op basis waarvan België mogelijk niet de bevoegdheid heeft om belasting te heffen met betrekking tot de meerwaarde op Cofinimmo Aandelen gerealiseerd door een Cofinimmo Aandeelhouder die inwoner is van de staat waarmee het verdrag werd gesloten. Dergelijke niet-ingezeten natuurlijke personen, vennootschappen of rechtspersonen kunnen in dat geval mogelijk wel verplicht zijn een Belgische belastingaangifte in te dienen.

8.2.6 Fiscaal gestort kapitaal van de Bieder

In geval van een inbreng van aandelen waarvoor de meerwaarden ofwel (i) zijn vrijgesteld krachtens artikel 45, § 1, eerste lid, 2° WIB 92 (tijdelijke vrijstelling voor ruilmeerwaarden) en niet vallen onder de vrijstelling van meerwaarden op aandelen bepaald in artikel 192 WIB 92, ofwel (ii) niet belastbaar zijn overeenkomstig artikel 90, eerste lid, 9°, eerste streepje WIB 92 (vrijgestelde meerwaarde op aandelen voor Belgische natuurlijke personen gerealiseerd binnen het normaal beheer van privévermogen), of artikel 228, § 2, 9°, h WIB 92 (vrijgestelde meerwaarde op aandelen voor niet-ingezetenen natuurlijke personen gerealiseerd binnen het normaal beheer van privévermogen) is het fiscaal gestort kapitaal naar aanleiding van ruil van Nieuwe Aandelen uitgegeven door Aedifica gelijk aan de aanschaffingswaarde van de ingebrachte Cofinimmo Aandelen in hoofde van de inbrenger. Bij gebrek hieraan, wordt het gestort kapitaal geacht overeen te stemmen met de waarde van het gestort kapitaal dat door de ingebrachte Cofinimmo Aandelen wordt vertegenwoordigd, in het totaal gestort kapitaal van de vennootschap waarvan ze de vertegenwoordiging zijn (Cofinimmo). Voor het overige wordt deze inbreng als een belaste reserve aangemerkt.

In de andere dan de twee hierboven genoemde gevallen, wordt het fiscaal gestort kapitaal geacht overeen te stemmen met de werkelijke waarde van de ingebrachte aandelen (Cofinimmo Aandelen) in de mate dat de inbreng wordt vergoed in aandelen (de Nieuwe Aandelen).

8.2.7 Taks op de beursverrichtingen

In de mate dat Cofinimmo Aandelen in het kader van het Ruilbod worden omgeruild tegen Nieuwe Aandelen, zal geen taks op de beursverrichtingen verschuldigd zijn.

De verkoop van gebundelde Fracties van Nieuwe Aandelen, die toekomen aan Belgische ingezetenen, middels een Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement, kan wel onderworpen zijn aan de taks op

beursverrichtingen (meer bepaald aan het tarief van 0,12% met een maximum van EUR van 1.300 euro per transactie en per partij aangezien het om aandelen in een OGVV gaat). Deze taks op beursverrichtingen zal - in tegenstelling tot de kosten, vergoedingen en lasten van alle aard die door Aedifica in het kader van de Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement worden gemaakt en die zullen worden afgetrokken van de Opbrengst van de Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement - gedragen worden door Aedifica. Bijgevolg zal de taks op beursverrichtingen niet in mindering worden gebracht van de pro rata Opbrengst die aan een rechthebbende, Belgische ingezetene, Cofinimmo Aandeelhouder wordt uitbetaald.

De taks wordt in principe ingehouden door de Belgische professionele tussenpersoon. In het geval van een in het buitenland gevestigde professionele tussenpersoon, zal de taks in principe verschuldigd zijn door de Belgische investeerder, tenzij deze Belgische investeerder kan aantonen dat de belasting reeds werd voldaan. Professionele tussenpersonen gevestigd in het buitenland kunnen, onder naleving van bepaalde voorwaarden en formaliteiten, een in België gevestigde aansprakelijke vertegenwoordiger aanstellen ter voldoening van deze taks met betrekking tot de transacties die worden uitgevoerd via de professionele tussenpersoon. Indien een dergelijke vertegenwoordiger de taks op de beursverrichtingen betaalt, is de Belgische investeerder niet langer de belastingschuldige van deze taks.

Deze taks is niet verschuldigd door:

- professionele tussenpersonen, als bedoeld in de artikelen 2, 9° en 10° van de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, handelend voor eigen rekening;
- verzekeringsmaatschappijen als bedoeld in artikel 6 van de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen, handelend voor eigen rekening;
- instellingen voor pensioenvoorziening vermeld in artikel 2, 1° van de Wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening, handelend voor eigen rekening;
- instellingen voor collectieve belegging, handelend voor eigen rekening;
- een gereglementeerde vastgoedvennootschap, handelend voor eigen rekening; en
- niet-ingezetenen, handelend voor eigen rekening.

8.3 Belgische fiscale gevolgen van het houden en vervreemden van Nieuwe Aandelen

8.3.1 Dividenden op Nieuwe Aandelen

8.3.1.1 Algemeen

Voor doeleinden van Belgische inkomstenbelasting, wordt het brutobedrag van alle voordelen die met betrekking tot de Nieuwe Aandelen worden uitbetaald of toegekend in het algemeen beschouwd als een dividenduitkering. Bij wijze van uitzondering wordt de terugbetaling van het kapitaal overeenkomstig het WVV niet aanzien als een dividenduitkering in de mate dat dergelijke terugbetaling wordt toegerekend op het fiscaal kapitaal en de daarmee gelijkgestelde bedragen. Merk op dat kapitaalverminderingen sinds 2018 voor fiscale doeleinden proportioneel worden toegerekend op het fiscaal kapitaal, de (al dan niet in kapitaal geïncorporeerde) belaste reserves en de in kapitaal geïncorporeerde vrijgestelde reserves. De aanrekening op de reserves geldt als een aan roerende voorheffing onderworpen dividend.

Op dividenden die door een Belgische vennootschap worden uitgekeerd, is in principe de Belgische roerende voorheffing van 30% verschuldigd. Krachtens nationale bepalingen of toepasselijke overeenkomsten tot het vermijden van dubbele belasting kan evenwel een vermindering of vrijstelling

van toepassing zijn. Er geldt echter een verlaagde roerende voorheffing van 15% voor dividenden uitgekeerd door een OGVV die minstens 80% van haar onroerende goederen rechtstreeks of onrechtstreeks investeert in zogenaamd "zorgvastgoed" (artikel 269, §1, 3° van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen '92). Zorgvastgoed wordt gedefinieerd als "onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn". Wanneer het vastgoed niet uitsluitend voor woonzorg of gezondheidszorg aangewend wordt of bestemd is, of slechts gedurende een deel van het belastbaar tijdperk, wordt enkel de verhouding van de tijd en de oppervlakte die werkelijk besteed wordt aan woonzorg of gezondheidszorg in aanmerking genomen voor de bepaling van het 80%-percentage.

Het Ruilbod wijzigt niets wat het toepasselijke tarief inzake de roerende voorheffing betreft voor dividenden betaalbaar door Aedifica in 2026.

Vóór de afsluiting van een succesvol Ruilbod konden Bestaande Aandeelhouders van Aedifica, gezien het feit dat Aedifica meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille investeert in "kwalificerend" (residentieel in de Europese Economische Ruimte gelegen) "zorgvastgoed", profiteren van dit verlaagde tarief van 15%. Dit werd mogelijk gemaakt ingevolge de toepasselijkheid van een grandfathering regime (artikel 545 van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen '92), op grond waarvan in het Verenigd Koninkrijk gevestigd zorgvastgoed nog steeds wordt beschouwd als gelegen in de Europese Economische Ruimte voor de toepassing van het bovengenoemde verlaagde tarief van de roerende voorheffing, op voorwaarde dat Aedifica de relevante vastgoedactiva reeds (rechtstreeks of onrechtstreeks) in bezit had op 31 december 2020 en de relevante activa ononderbroken in bezit heeft gehouden tot op het moment van de relevante dividenduitkering (de "**Grandfathering**"). Deze Grandfathering is van toepassing op inkomsten betaald of toegerekend tot 31 december 2025.

Echter, rekening houdend met:

(i) de eerder genoemde einddatum van de Grandfathering;

(ii) het feit dat een belangrijk deel van het zorgvastgoed van Aedifica zich in het Verenigd Koninkrijk (ca. 20%) bevindt (waarvan ook een deel na 1 januari 2021 werd verworven en daarom niet onder de Grandfathering valt); en

(iii) het feit dat een kleiner percentage van de vastgoedportefeuille van Aedifica niet kwalificeert als "vastgoed voor gezondheidszorg" in de zin van het voormelde artikel 269, §1, 3° van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen '92 (bv. kinderdagverblijven en scholen);

en in de veronderstelling dat de vastgoedportefeuille van Aedifica op 31 december 2025 ongewijzigd blijft, wordt verwacht - zoals eerder door Aedifica aangegeven - dat Aedifica's "ratio van kwalificerend zorgvastgoed" vanaf 1 januari 2026 onder de 80%-drempel zou dalen, wat betekent dat alle dividenden die vanaf die datum zouden worden toegekend naar verwachting onderworpen zullen zijn aan het gewone tarief van de roerende voorheffing van (momenteel) 30%.

Indien het Ruilbod succesvol is, zal dit, in het licht van de samenstelling van de portefeuille van Cofinimmo die evenmin aan die voorwaarde voldoet, niet tot gevolg hebben dat vooralsnog opnieuw meer dan 80% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Aedifica en Cofinimmo in "kwalificerend" residentieel Europees "zorgvastgoed" aangehouden zou worden.

8.3.1.2 Belgische natuurlijke personen

(I) Beheer van het privévermogen

Voor Belgische natuurlijke personen die de Nieuwe Aandelen als een private investering verwerven en aanhouden, is de Belgische roerende voorheffing (aan het tarief van 30%) volledig bevrijdend ten aanzien van hun verschuldigde inkomstenbelasting. Zij kunnen er echter vrijwillig voor kiezen de dividenden aan te geven in hun Belgische belastingaangifte. In dat geval zullen de dividenden normaliter belastbaar zijn tegen het laagste van (i) het progressieve tarief van de personenbelasting dat van toepassing is op de aangegeven inkomsten van de belastingplichtige in hun geheel (de opcentiemen zijn niet van toepassing) en (ii) het Belgische tarief van de roerende voorheffing van 30%. In ieder geval zal de eerste schijf van EUR 859 (bedrag voor aanslagjaar 2026) aan dividenden (in de zin van artikel 18, eerste lid, 1° WIB 92) die worden uitgekeerd, per aanslagjaar en per belastingplichtige, vrijgesteld zijn van belasting.

(II) Professionele investering

Voor Belgische natuurlijke personen die de Nieuwe Aandelen in de uitoefening van een beroepswerkzaamheid verwerven en aanhouden, is de Belgische roerende voorheffing niet bevrijdend wat de personenbelasting betreft. Ontvangen dividenden moeten in dat geval steeds worden aangegeven en zullen belastbaar zijn tegen het progressieve tarief van de inkomstenbelasting dat van toepassing is op de Belgische natuurlijke personen, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen. Indien aan de bron Belgische roerende voorheffing is ingehouden, kan deze roerende voorheffing worden verrekend met de verschuldigde personenbelasting. Deze is verrekenbaar en terugbetaalbaar voor zover hij meer bedraagt dan de verschuldigde inkomstenbelasting en aan twee voorwaarden voldoet:

(i) de belastingplichtige moet de Nieuwe Aandelen in volle eigendom houden op de dag van identificatie van de begunstigde van het dividend; en

(ii) de uitkering van het dividend mag niet leiden tot een waardevermindering of een minderwaarde op de Nieuwe Aandelen. Deze laatste voorwaarde is niet van toepassing indien de belegger kan aantonen dat hij de volle eigendom, van de Nieuwe Aandelen heeft gehad tijdens een ononderbroken periode van twaalf maanden vóór de betaling of de toekenning van de dividenden.

8.3.1.3 Belgische vennootschappen

Dividenden uitgekeerd aan een Belgische vennootschap zijn in principe vrijgesteld van roerende voorheffing indien de Belgische vennootschap ten minste 10% van het kapitaal van Aedifica bezit en de deelneming wordt aangehouden of zal worden aangehouden voor een ononderbroken periode van ten minste één jaar. Indien de Belgische vennootschap de vereiste minimumparticipatie minder dan één jaar heeft aangehouden op het moment dat de dividenden worden uitgekeerd of aan de Nieuwe Aandelen worden toegekend, zal Aedifica een bedrag inhouden dat overeenstemt met de Belgische roerende voorheffing, maar niet overdragen aan de Belgische Staat, op voorwaarde dat de Belgische vennootschap (i) het feit dat zij in aanmerking komt, (ii) de datum vanaf dewelke zij deze minimumparticipatie aanhoudt, en (iii) haar verbintenis om de minimumparticipatie aan te houden voor een ononderbroken periode van ten minste één jaar, bewijst. Indien en wanneer blijkt dat de minimumparticipatie inderdaad gedurende een ononderbroken periode van minstens één jaar werd aangehouden, dan mag de ten voorlopige titel ingehouden roerende voorheffing alsnog aan de aandeelhouder worden uitbetaald.

De vrijstelling van Belgische roerende voorheffing is niet van toepassing indien de Belgische belastingautoriteiten kunnen bewijzen dat de dividenden verband houden met een handeling of een geheel van handelingen dat kunstmatig is en dat is opgezet met als hoofddoel of een van de hoofddoelen de vrijstelling van roerende voorheffing of DBI-aftrek te verkrijgen.

De Belgische roerende voorheffing op dividenden geheven aan de bron kan in principe worden verrekend en kan worden terugbetaald in de mate dat de roerende voorheffing meer bedraagt dan de verschuldigde inkomstenbelasting, onder twee voorwaarden:

(i) de belastingplichtige moet de Nieuwe Aandelen op de datum waarop de rechthebbenden van het dividend worden geïdentificeerd in volle eigendom aanhouden; en

(ii) de dividenduitkering mag niet leiden tot een waardevermindering of een minderwaarde op de Nieuwe Aandelen.

Deze laatste voorwaarde is niet van toepassing indien de belastingplichtige kan aantonen dat:

(i) hij de Nieuwe Aandelen in volle eigendom heeft aangehouden gedurende een ononderbroken periode van 12 maanden vóór de betaling of toekenning van de dividenden; of

(ii) de Nieuwe Aandelen gedurende die periode op geen enkel moment in volle eigendom hebben toebehoord aan een andere belastingplichtige dan een vennootschap onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting; of een niet-ingezeten vennootschap die de Nieuwe Aandelen op ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

Vanaf aanslagjaar 2026 is de principiële verrekening en terugbetaling van roerende voorheffing ingehouden op dividenden toegekend door een GVV (en andere bepaalde types beleggingsvennootschappen overeenkomstig artikelen 203, §1, eerste lide 2° en 2°bis WIB 92), voor wat betreft het deel van het ontvangen dividend dat in aanmerking komt voor de DBI-aftrek (zie hierna), slechts toegelaten in zover de verkrijgende vennootschap aandeelhouder tijdens het betrokken belastbare tijdperk de minimale bedrijfsleidersbezoldiging zoals bepaald in artikel 215, derde lid, 4° WIB 92 toekent.

Indien de verkrijger van het dividend een entiteit is waarvan het maatschappelijk doel uitsluitend of hoofdzakelijk bestaat uit het beheer en het beleggen van fondsen ingezameld met het doel wettelijke of aanvullende pensioenen uit te betalen, kan geen verrekening plaatsvinden indien deze de Nieuwe Aandelen niet gedurende een ononderbroken periode van ten minste 60 dagen in volle eigendom heeft behouden. Deze regel is niet van toepassing op de dividenden waarvan de verkrijger heeft aangetoond dat zij niet verbonden zijn met een rechtshandeling of een geheel van rechtshandelingen die kunstmatig is en is opgezet met als hoofddoel of een van de hoofddoelen de verrekening van de roerende voorheffing op deze dividenden te verkrijgen.

Onder bepaalde voorwaarden kunnen Belgische vennootschappen 100% van de door hen ontvangen brutodividenden aftrekken van hun belastbaar inkomen in de vennootschapsbelasting (cf. DBI-aftrek). Daarvoor is vereist dat op het tijdstip van de betaling of toekenning van het dividend, (i) de Belgische vennootschap aandelen bezit die minstens 10% van het kapitaal van de uitgevende vennootschap vertegenwoordigen of houdt een participatie aan met een aanschaffingswaarde van minstens EUR 2.500.000, waarbij dergelijke participatie van EUR 2.500.000 de aard van financiële vaste activa dient te hebben in geval de vennootschap die de inkomsten verkrijgt geen kleine vennootschap is (de participatievoorwaarde), (ii) de aandelen gedurende een ononderbroken periode van minstens één jaar in volle eigendom werden of zullen worden aangehouden (de houdperiode), (punten (i) en (ii) zijn gezamenlijk bekend als de “kwantitatieve voorwaarden”, zie hierna), en (iii)

de voorwaarden met betrekking tot de belasting van de onderliggende inkomsten (de taxatievoorwaarde, cf. artikel 203 WIB 92) vervuld zijn.

In principe komen de dividenden betaald of toegekend door Aedifica niet in aanmerking voor deze zogenaamde DBI-aftrek omdat ze als OGVV geniet van derogatoir belastingregime (artikel 185bis WIB 92) zodat de dividenden niet voldoen aan de zogenaamde taxatie-voorwaarde (artikel 203, §1, 2°bis WIB 92) zoals hierboven werd uitgelegd.

De dividenden van Aedifica komen niettemin in aanmerking voor de DBI-aftrek voor zover de dividenden betaald door Aedifica afkomstig zijn van inkomsten uit onroerende goederen

(i) die gelegen zijn in een andere lidstaat van de Europese Unie of in een staat waarmee België een verdrag ter voorkoming van dubbele belasting heeft gesloten, op voorwaarde dat dit verdrag of enige andere overeenkomst voorziet in de uitwisseling van informatie die nodig is voor de toepassing van de nationale wettelijke bepalingen van de verdragsluitende staten; en

(ii) die onderworpen is geweest aan de vennootschapsbelasting, de belasting voor niet-ingezetenen of een buitenlandse belasting die gelijkaardig is aan deze belastingen, en die niet geniet van een belastingregime dat afwijkt van het gemeen recht (artikel 203, §2,6de lid van het WIB 92).

Bovendien komen de dividenden ook in aanmerking voor de DBI-aftrek voor zover en in de mate dat deze dividenden afkomstig zijn van dividenden die zelf voldoen aan de zogenaamde taxatie-voorwaarde zoals bepaald in artikel 203, §1,1e lid, 1° tot 4° van het WIB 92, of van meerwaarden gerealiseerd op aandelen die in aanmerking komen voor de vrijstelling van artikel 192, §1 van het WIB 92, en op voorwaarde dat de statuten van Aedifica voorzien in een jaarlijkse uitkering van ten minste 80% van de ontvangen inkomsten, na aftrek van vergoedingen, commissies en kosten (artikel 203, §2,2de lid van het WIB 92). Krachtens artikel 203, §5 van het WIB 92 wordt deze drempel van 80% geacht te zijn bereikt indien de OGVV haar netto-opbrengsten heeft uitgekeerd overeenkomstig artikel 13, §1 van het GVV-KB.

Voor de toepassing van de DBI-aftrek op dividenden uitgekeerd door een GVV zoals in voorgaande paragraaf uiteengezet, zijn de zogenaamde “kwantitatieve voorwaarden” van artikel 202, §2,1ste lid WIB 92 zijnde de participatievoorwaarde en de houdperiode, niet van toepassing (cf. artikel 202, §2,3de lid, 3° WIB 92).

8.3.1.4 Organismen voor de financiering van pensioenen

Dividenden betaald of toegekend aan organismen voor de financiering van pensioenen (“OFPs”), i.e. Belgische pensioenfondsen die zijn opgericht in de vorm van een OFP in de zin van artikel 8 van de wet van 27 oktober 2006, zijn in principe onderworpen aan roerende voorheffing tegen een tarief van 30%. Behoudens bepaalde beperkingen kan een aan de bron geheven Belgische roerende voorheffing op dividenden in principe worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting en is zij terugvorderbaar voor zover het bedrag van de roerende voorheffing hoger ligt dan de verschuldigde vennootschapsbelasting.

De ontvangen dividenden worden niet opgenomen in de belastbare basis van OFPs en zijn als dusdanig niet belastbaar.

8.3.1.5 Belgische rechtspersonen

Voor de Belgische rechtspersonen is de Belgische roerende voorheffing (tegen een tarief van 30%) in principe een eindbelasting waarmee de Belgische belastingschuld die hierop betrekking heeft

wordt voldaan.

8.3.1.6 Niet-ingezetenen natuurlijke personen, vennootschappen of rechtspersonen

In principe zal de Belgische roerende voorheffing op dividenden de enige belasting op dividenden in België zijn voor niet-ingezeten natuurlijke personen of niet-ingezeten vennootschappen die de Nieuwe Aandelen niet aanhouden in het kader van een beroepswerkzaamheid die in België wordt uitgeoefend via een vaste basis in België of een Belgische inrichting.

Dividenden uitgekeerd aan niet-ingezeten natuurlijke personen die de Aandelen niet aanhouden in het kader van een beroepsactiviteit, kunnen genieten van de belastingvrijstelling voor gewone dividenden tot een grens van EUR 859 (voor aanslagjaar 2026) per jaar en per belastingplichtige. Daarom kunnen niet-ingezeten natuurlijke personen in hun Belgische belastingaangifte verzoeken om verrekening en eventuele teruggave van de Belgische roerende voorheffing die is geheven op het vrijgestelde bedrag indien Belgische roerende voorheffing is geheven op de dividenden die zijn uitgekeerd of toegekend aan de aandelen. Indien geen Belgische belastingaangifte moet worden ingediend door de niet-ingezeten natuurlijke persoon, kan de terugbetaling van de geheven Belgische roerende voorheffing in principe worden gevorderd door een specifiek verzoek in te dienen bij de Belgische belastingautoriteiten.

Overeenkomstig artikel 106, §7 van het Koninklijk Besluit van 27 augustus 1993 tot uitvoering van het Wetboek Inkomstenbelastingen '92 (het "**KB WIB 92**"), kan een deel van de dividenden die door Aedifica worden uitgekeerd aan aandeelhouders niet-inwoners, onder bepaalde voorwaarden, worden vrijgesteld van roerende voorheffing. Deze vrijstelling is niet van toepassing op het deel van de uitgekeerde dividenden dat afkomstig is van Belgische onroerende goederen en van dividenden die Aedifica zelf heeft ontvangen van een binnenlandse vennootschap, tenzij deze laatste zelf een GVV is (of een andere vennootschap zoals bedoeld in artikel 106, §7,1ste lid van het KB WIB 92) en de dividenden die zij uitkeert aan Aedifica niet afkomstig zijn van dividenden die zij heeft ontvangen van een Belgische vennootschap of van inkomsten uit Belgische onroerende goederen.

Gelieve op te merken dat de bovenvermelde vrijstelling van roerende voorheffing niet van toepassing zal zijn op dividenden die verbonden zijn aan een rechtshandeling of geheel van rechtshandelingen waarvoor de Belgische belastingadministratie, rekening houdend met alle relevante feiten en omstandigheden, heeft bewezen, behoudens bewijs van het tegendeel, dat deze regeling of deze reeks van regelingen niet echt is (non authentique/kunstmatig) en opgezet is met als voornaamste doel of een van de voornaamste doelen het verkrijgen van de bovenvermelde vrijstelling van roerende voorheffing. Een regeling of een reeks regelingen wordt als niet-reëel beschouwd voor zover ze niet zijn opgezet om geldige commerciële redenen die de economische realiteit weerspiegelen. Het feit dat een verkrijger van dividenden waarvan het maatschappelijk doel uitsluitend of hoofdzakelijk bestaat uit het beheer en het beleggen van fondsen ingezameld met het doel wettelijke of aanvullende pensioenen uit te betalen, de effecten waaruit de dividenden voortkomen niet gedurende een ononderbroken periode van ten minste 60 dagen in volle eigendom heeft behouden, vormt een weerlegbaar vermoeden dat de rechtshandeling of het geheel van rechtshandelingen waarmee de dividenden verbonden zijn, kunstmatig is.

Het Belgische tarief van de roerende voorheffing op dividenden kan worden verlaagd op grond van de toepasselijke bepalingen van verdragen ter voorkoming van dubbele belastingheffing. Aandeelhouders dienen daarom hun eigen belastingadviseurs te raadplegen om te bepalen of zij in aanmerking komen voor een vermindering van de roerende voorheffing bij de betaling of toekenning van dividenden en om inzicht te krijgen in de procedurele vereisten om een teruggaaf te vragen of te genieten van een vermindering van de roerende voorheffing bij de betaling of toekenning van dividenden.

8.3.2 Meerwaarden en minderwaarden op Nieuwe Aandelen

8.3.2.1 Belgische natuurlijke personen

(I) Beheer van privévermogen

De meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van Nieuwe Aandelen door een Belgische natuurlijke persoon die de Nieuwe Aandelen als een private investering aanhoudt, zijn in principe niet onderworpen aan de Belgische personenbelasting

Merk evenwel op dat de Belgische federale regering voornemens is om, in principe met ingang van 1 januari 2026, een belasting van 10% in te voeren op meerwaarden op – onder andere – aandelen. Er zou in deze een voetvrijstelling van 10.000 EUR gelden die onder bepaalde voorwaarden verhoogd zou kunnen worden tot maximum 15.000 EUR. Het "historisch" gedeelte van de meerwaarde – bepaald als de waarde van het aandeel die werd opgebouwd tot en met 31 december 2025, gereflecteerd in de laatste slotkoers van het jaar 2025 – zou evenwel geen deel uitmaken van de belastbare basis en bijgevolg niet belast worden (in de veronderstelling dat de meerwaarde wordt gerealiseerd binnen het normaal beheer van privévermogen), met dien verstande evenwel dat als de betrokken aandelen voor 1 januari 2026 werden aangekcoht en dat als de aankoopwaarde van de betrokken aandelen hoger was dan de laatste slotkoers van het jaar 2025, dat hogere bedrag in aanmerking mag worden genomen op voorwaarde dat de overdracht plaatsvindt tot en met 31 december 2030. De belasting zou worden geïnd door de tussenkomende financiële instelling bij wijze van voorheffing, tenzij de betrokken belastingplichtige hier uitdrukkelijk niet voor opteert (zgn "opt-out")).

De minderwaarden op deze Nieuwe Aandelen zijn niet fiscaal aftrekbaar (met dien verstande dat onder de nieuwe meerwaardebelasting meer- en minderwaarden die m.b.t. dezelfde categorie van financiële activa en gedurende hetzelfde belastbare tijdperk worden verwezenlijkt, met elkaar zouden kunnen worden gecompenseerd).

Belgische natuurlijke personen zullen echter worden onderworpen aan een inkomstenbelasting van 33% (te verhogen met gemeentelijke opcentiemen) indien de transactie of handeling buiten het normaal beheer van hun privévermogen valt. Minderwaarden op dergelijke transacties zijn fiscaal niet aftrekbaar.

Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht door Belgische natuurlijke personen van (een deel van) een belangrijke deelneming in een Belgische vennootschap (d.i. een deelneming aangehouden door de Belgische natuurlijke persoon alleen of samen met zijn/haar echtgenoot of samen met bepaalde verwanten die meer dan 25% van het kapitaal vertegenwoordigt op enig ogenblik tijdens de laatste vijf jaar) aan een rechtspersoon waarvan de voornaamste inrichting of zetel van bestuur of beheer niet in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte is gevestigd, kunnen, in bepaalde omstandigheden, eveneens onderworpen worden aan de inkomstenbelasting in België tegen een tarief van 16,5% (te verhogen met de gemeentelijke opcentiemen). De concrete modaliteiten van deze meerwaardebelasting zullen, in het kader van de invoering van een meer algemene meerwaardebelasting op financiële instrumenten met ingang van 1 januari 2026, in principe aangepast worden. Minderwaarden die voortkomen uit dergelijke transacties zijn niet fiscaal aftrekbaar.

(II) Professionele investering

Voor Belgische natuurlijke personen die Nieuwe Aandelen aanhouden in de uitoefening van een beroepswerkzaamheid, zijn de meerwaarden gerealiseerd bij de vervreemding van Nieuwe Aandelen belastbaar tegen de gewone progressieve tarieven van de personenbelasting, namelijk tussen

25% en 50% (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen), behalve voor (i) Nieuwe Aandelen die langer dan vijf jaar gehouden worden, die kunnen worden belast tegen een afzonderlijk tarief van 16,5% (vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen), of (ii) meerwaarden op Nieuwe Aandelen die worden gerealiseerd naar aanleiding van de stopzetting van een beroepsactiviteit, die kunnen worden belast tegen een afzonderlijk tarief van 10% of 16,5% (afhankelijk van de feitelijke omstandigheden). Minderwaarden op Nieuwe Aandelen gerealiseerd door Belgische natuurlijke personen die de Nieuwe Aandelen beroepsmatig aanhouden, zijn in principe fiscaal aftrekbaar.

8.3.2.2 Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen genieten van een vrijstelling voor de meerwaarden verwezenlijkt op Nieuwe Aandelen indien en in de mate waarin voldaan is aan de voorwaarden voor de DBI-aftrek.

Zoals uiteengezet in sectie 8.3.1.3 van dit Prospectus is een afwijkend DBI-aftrek regime van toepassing op (de dividenden van) Aedifica als gereglementeerde vastgoedvennootschap. Bijgevolg zullen meerwaarden op aandelen in Aedifica gerealiseerd door Belgische vennootschappen doorgaans niet (of slechts gedeeltelijk) in aanmerking komen voor de vrijstelling van meerwaarden en zal de meerwaarde geheel of gedeeltelijk belastbaar zijn aan het standaardtarief in de Belgische vennootschapsbelasting van 25%, tenzij het verlaagd tarief van 20% van toepassing is (op de eerste schijf van EUR 100.000 aan belastbare inkomsten en dit laatste mits de Belgische vennootschap aandeelhouder kwalifiiceert als een kleine vennootschap in de zin van artikel 1:24 WVV).

Er dient, in dit verband, opnieuw te worden opgemerkt dat recent een wetsontwerp werd goedgekeurd, dat o.a. bepaalt dat het principieel vrijgestelde gedeelte van de meerwaarden die vennootschappen realiseren op bepaalde vastgoedvennootschappen (zoals een GVV), aan een afzonderlijke aanslag van 5% wordt onderworpen.

In beginsel zijn uit dergelijke transacties voortvloeiende minderwaarden niet fiscaal aftrekbaar.

Aandelen die worden aangehouden in de handelsportefeuilles van Belgische kwalificerende kredietinstellingen, beleggingsondernemingen en beheervennootschappen van instellingen voor collectieve belegging, zijn onderworpen aan een afwijkende Belgische vennootschapsbelastingregeling. Meerwaarden op dergelijke aandelen zijn belastbaar tegen het standaardtarief van de Belgische vennootschapsbelasting (i.e., 25%, tenzij het verlaagde tarief van de vennootschapsbelasting van 20% van toepassing is), en de minderwaarden op dergelijke aandelen zijn fiscaal aftrekbaar. Interne overdrachten van en naar de handelsportefeuille worden gelijkgesteld met een vervreemding.

8.3.2.3 Organismen voor de financiering van pensioenen

Meerwaarden op aandelen die worden gerealiseerd door OFPs in de zin van artikel 8 van de wet van 27 oktober 2006 zijn, in principe, vrijgesteld van Belgische vennootschapsbelasting en minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

8.3.2.4 Belgische rechtspersonen

Meerwaarden gerealiseerd op Nieuwe Aandelen door Belgische rechtspersonen zijn in principe vrijgesteld van belasting en minderwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar (met dien verstande evenwel dat de onder 8.3.2.1 besproken meerwaardebelasting *mutatis mutandis* ook zou gelden voor aan de Belgische rechtspersonenbelasting onderworpen rechtspersonen).

Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van (een deel van) een belangrijke deelneming in een Belgische vennootschap (d.i. een deelneming die meer dan 25% van het kapitaal vertegenwoordigt

op enig ogenblik tijdens de laatste vijf jaar) aan een rechtspersoon waarvan de voornaamste inrichting of de zetel van bestuur of beheer niet in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte is gevestigd, kunnen evenwel in bepaalde omstandigheden onderworpen worden aan de inkomstenbelasting in België tegen een tarief van 16,5%. De concrete modaliteiten van deze meerwaardebelasting zullen, in het kader van de invoering van een meer algemene meerwaardebelasting op financiële instrumenten met ingang van 1 januari 2026, in principe aangepast worden.

8.3.2.5 Niet-ingezeten natuurlijke personen, vennootschappen en rechtspersonen

Niet-ingezeten natuurlijke personen zijn in principe niet belastbaar in België op meerwaarden gerealiseerd bij de vervreemding van Nieuwe Aandelen op voorwaarde dat (i) de Nieuwe Aandelen niet worden aangehouden in het kader van een beroepswerkzaamheid door middel van een vaste basis of vaste inrichting waarover deze in België beschikt, (ii) de meerwaarde wordt gerealiseerd in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen, en (iii) het niet gaat om een deelneming die meer dan 25% van het kapitaal vertegenwoordigt op enig ogenblik tijdens de laatste vijf jaar. Meerwaarden die door een niet-ingezeten natuurlijke persoon worden gerealiseerd op de vervreemding van Nieuwe Aandelen die in het kader van een beroepswerkzaamheid worden aangehouden via een vaste basis waarover hij of zij in België beschikt moeten in de aangifte worden opgenomen waar zij worden belast tegen het gewone tarief van toepassing in de belasting niet-ingezeten natuurlijke personen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar in België.

Niet-ingezeten vennootschappen of rechtspersonen zijn in principe niet belastbaar in België op meerwaarden gerealiseerd op Nieuwe Aandelen op voorwaarde dat zij niet worden aangehouden via een Belgische vaste basis of vaste inrichting. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar in België.

Zelfs indien de niet-ingezeten natuurlijke personen, vennootschappen of rechtspersonen op basis van het bovenstaande belastbaar zouden zijn in België volgens het WIB 92, dan nog heeft België mogelijk niet de bevoegdheid om belastingen te heffen. België heeft immers met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten op basis waarvan België mogelijk niet de bevoegdheid heeft om belasting te heffen met betrekking tot de meerwaarde op Nieuwe Aandelen gerealiseerd door een aandeelhouder die inwoner is van de staat waarmee het verdrag werd gesloten. Dergelijke niet-ingezeten natuurlijke personen, vennootschappen of rechtspersonen kunnen in dat geval mogelijk wel verplicht zijn een Belgische belastingaangifte in te dienen. Zij dienen hun eigen belastingadviseur hierover te raadplegen.

8.3.3 Taks op de beursverrichtingen

Er is geen taks op de beursverrichtingen verschuldigd naar aanleiding van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen (transactie op de primaire markt).

De aan- en verkoop en de verwerving of overdracht van bestaande Nieuwe Aandelen in België (op de secundaire markt) via een professionele tussenpersoon is onderworpen aan een taks op de beursverrichtingen van 0,12% op de aankoopprijs, met een plafond van 1.300 EUR per transactie en per partij. Een afzonderlijke taks is verschuldigd door iedere partij bij de verrichting, beiden geïnd door de professionele tussenpersoon.

De verrichtingen worden eveneens geacht in België te zijn aangegaan of uitgevoerd wanneer het order daartoe rechtstreeks of onrechtstreeks aan een in het buitenland gevestigde tussenpersoon wordt gegeven, hetzij door een natuurlijke persoon met gewone verblijfplaats in België, hetzij door een rechtspersoon voor rekening van een zetel of een vestiging ervan in België. In dat geval zal de taks in principe verschuldigd zijn door de Belgische investeerder, tenzij deze Belgische investeerder kan aantonen dat de belasting reeds werd voldaan. Professionele tussenpersonen gevestigd in het

buitenland kunnen, onder naleving van bepaalde voorwaarden en formaliteiten, een in België gevestigde aansprakelijke vertegenwoordiger aanstellen ter voldoening van deze taks met betrekking tot de transacties die worden uitgevoerd via de professionele tussenpersoon. Indien een dergelijke vertegenwoordiger de taks op de beursverrichtingen betaalt, is de Belgische investeerder niet langer de belastingschuldige van deze taks.

Deze taks is niet verschuldigd door:

- professionele tussenpersonen, als bedoeld in de artikelen 2, 9° en 10° van de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, handelend voor eigen rekening;
- verzekeringsmaatschappijen als bedoeld in artikel 6 van de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen, handelend voor eigen rekening;
- instellingen voor pensioenvoorziening vermeld in artikel 2, 1° van de Wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening, handelend voor eigen rekening;
- instellingen voor collectieve belegging, handelend voor eigen rekening;
- een gereglementeerde vastgoedvennootschap, handelend voor eigen rekening; en
- niet-ingezetenen, handelend voor eigen rekening.

8.3.4 Jaarlijkse taks op de effectenrekeningen

De jaarlijkse taks op effectenrekeningen van actueel 0,15% is verschuldigd wanneer de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten (waaronder, onder andere financiële instrumenten zoals aandelen) op een effectenrekening meer bedraagt dan EUR 1.000.000 gedurende een referentieperiode van twaalf opeenvolgende maanden die (in beginsel) aanvangt op 1 oktober en eindigt op 30 september van het volgende jaar. De drempel wordt bepaald op basis van de gemiddelde waarde van de activa op de effectenrekening op 4 referentiepunten binnen de referentieperiode (31 december, 31 maart, 30 juni en 30 september). Het bedrag van de verschuldigde taks wordt beperkt tot 10% van het verschil tussen de genoemde gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten en het drempelbedrag van 1.000.000 EUR. Noteer dat het begrotingsakkoord 2025-2029 van de Belgische federale regering voorziet in een verdubbeling van het tarief van de taks, naar 0,3%. Deze verdubbeling zou van toepassing zijn vanaf 2026.

De jaarlijkse taks op effectenrekeningen is van toepassing op effectenrekeningen die zowel in België als in het buitenland worden aangehouden wanneer de rekeninghouder een Belgische ingezetene is. De taks is zowel van toepassing op Belgische natuurlijke personen, Belgische vennootschappen als op Belgische rechtspersonen. Bovendien is de jaarlijkse taks op effectenrekeningen van toepassing op effectenrekeningen die worden aangehouden door niet-ingezeten natuurlijke personen, niet-ingezeten vennootschappen als niet-ingezeten rechtspersonen wanneer de effectenrekening in België wordt aangehouden. Effectenrekeningen die deel uitmaken van het bedrijfsvermogen van een Belgische inrichting van een niet-ingezetene (cf. artikel 229 WIB 92) aangehouden bij een tussenpersoon, ongeacht waar de tussenpersoon is opgericht of gevestigd, zullen eveneens worden geviseerd door de jaarlijkse taks op effectenrekeningen.

Een tussenpersoon wordt als volgt gedefinieerd: (i) de Nationale Bank van België, de Europese Centrale Bank en de buitenlandse centrale banken die soortgelijke functies uitoefenen, (ii) een centrale effectenbewaarinstelling bedoeld in artikel 198/1, § 6, 12° WIB 92, (iii) een kredietinstelling of een beursvennootschap bedoeld in artikel 1, § 3, van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, en (iv) de beleggingsondernemingen bedoeld in artikel 3, § 1, van de wet van 25 oktober 2016 betreffende de toegang tot het beleggings-

dienstenbedrijf en betreffende het statuut van en het toezicht op de vennootschappen voor vermogensbeheer en beleggingsadvies, die krachtens nationaal recht toegelaten worden om financiële instrumenten voor rekening van de klanten aan te houden. Een Belgische tussenpersoon is een tussenpersoon die is opgericht naar Belgisch recht evenals een tussenpersoon die is gevestigd in België. De Belgische tussenpersoon gaat in beginsel over tot inhouding, aangifte en betaling van de taks. In alle andere gevallen gaat de titularis zelf over tot aangifte en betaling van de taks, tenzij hij kan bewijzen dat de taks reeds aangegeven en betaald werd door een al dan niet in België opgerichte of gevestigde tussenpersoon. Indien een effectenrekening wordt aangehouden door meerdere titularissen, kan elke titularis de aangifte indienen voor alle titularissen en is elke titularis hoofdelijk gehouden tot de betaling van de taks. De niet in België gevestigde of opgerichte tussenpersonen kunnen, wanneer zij een aan de taks onderworpen rekening beheren, door of vanwege de minister van Financiën een in België gevestigde aansprakelijke vertegenwoordiger laten erkennen. Deze vertegenwoordiger verbindt zich hoofdelijk tegenover de Belgische Staat tot de aangifte en de betaling van de taks, alsook tot de uitvoering van alle verplichtingen waartoe de tussenpersoon met betrekking tot de jaarlijkse taks op de effectenrekeningen gehouden is, waaronder de naleving van bepaalde rapportageverplichtingen.

Er zijn een aantal vrijstellingen van de taks, waaronder voor effectenrekeningen uitsluitend voor eigen rekening aangehouden door bepaalde specifiek opgesomde financiële ondernemingen.

Aandeelhouders worden aangeraden om hun eigen belastingadviseur te raadplegen met betrekking tot de specifieke gevolgen van deze taks op hun fiscale toestand.

9 LIJST VAN BIJLAGEN BIJ HET PROSPECTUS

Bijlage 1 Controleverslag van Aedifica's Commissaris

Bijlage 1A	Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen
Bijlage 1B	Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam
Bijlage 2	Memorie van Antwoord
Bijlage 3	Organigram Aedifica

Bijlage 1A – Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen

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.

HET AANBOD WORDT NIET GEDAAN IN OF NAAR, EN KAN NIET WORDEN AANVAARD IN OF VANUIT AUSTRALIË, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NIEUW ZEELAND, ZWITSERLAND (ONDER VOORBEHOUD VAN BEPAALDE UITZONDERINGEN), ZUID-AFRIKA, OF ENIG ANDER RECHTSGEBIED WAAR DIT EEN SCHENDING VAN DE WETGEVING VAN DIT RECHTSGEBIED ZOU BETEKENEN. AANVAARDINGSFORMULIEREN DIE IN STRIJD MET DEZE BEPERKINGEN WORDEN INGEDIEND, WORDEN NIET GEACCEPTEERD. ER ZAL GEEN OPENBARE AANBIEDING VAN EFFECTEN PLAATSVINDEN IN DE VERENIGDE STATEN.

Aanvaardingsformulier voor de houders van gedematerialiseerde aandelen

in te dienen bij (i) indien u uw gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen aanhoudt op een effectenrekening bij BNP Paribas Fortis of ABN AMRO Bank (die in het kader van het Ruilbod optreden als Loketinstelling), kosteloos, bij de Loketinstelling waar u deze Cofinimmo Aandelen aanhoudt, of (ii) indien u uw gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen aanhoudt op een effectenrekening bij een financiële tussenpersoon andere dan een Loketinstelling, bij die financiële tussenpersoon waar u deze Cofinimmo Aandelen aanhoudt, behoudens wanneer gebruik kan worden gemaakt van een digitaal proces bij deze financiële tussenpersoon waar u uw gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen aanhoudt. Aanvaardingen dienen uiterlijk toe te komen om 16.00 uur (CET) op de laatste dag van de Initiële Aanvaardingsperiode (i.e. 2 maart 2026) of, in voorkomend geval, van de daaropvolgende Aanvaardingsperiode, of op elke latere datum zoals aangekondigd in het geval van een verlenging, of binnen elke vroegere datum bepaald door de financiële tussenpersoon (die geen Loketinstelling is).

AANVAARDINGSFORMULIER VOOR DE INITIËLE OF, IN VOORKOMEND GEVAL, DAAROPVOLGENDE AANVAARDINGSPERIODE(S) VOOR:

HET VRIJWILLIG EN VOORWAARDELIJK OPENBAAR BOD TOT OMRUILING, DESGEVALLEND GEVOLGD DOOR EEN UITKOOPBOD, DOOR AEDIFICA NV OP ALLE AANDELEN UITGEGEVEN DOOR COFINIMMO NV

IN TE DIENEN UITERLIJK OP 2 MAART 2026, VÓÓR 16.00 UUR (CET)

Dit Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen dient in tweevoud te worden opgesteld: één exemplaar is bestemd voor u (de Cofinimmo Aandeelhouder) en één exemplaar is bestemd (a) indien u de Gedematerialiseerde Aandelen aanhoudt bij (één van) de Loketinstellingen, voor de Loketinstelling waar u deze Cofinimmo Aandelen aanhoudt of (b) indien u de Gedematerialiseerde Aandelen aanhoudt bij een andere financiële instelling dan (één van) de Loketinstellingen, voor de financiële instelling waar u deze Cofinimmo Aandelen aanhoudt.

Ik, ondergetekende,

Rechtspersoon:

Naam en rechtsvorm:	

Ondernemingsnummer:	
Adres zetel:	
Geldig vertegenwoordigd door:	1. (naam, voornaam en hoedanigheid) 2. (naam, voornaam en hoedanigheid)

Natuurlijke persoon

Naam en voornaam:	
Woonplaats:	
Rijksregisternummer:	

Enkel voor personen met een geregistreerd adres in de Verenigde Staten, die zich in de Verenigde Staten bevinden en/of die ingezetene en/of inwoner van de Verenigde Staten zijn:

Valt u onder de definitie van 'gekwalificeerde institutionele koper' (*qualified institutional buyer*) in de zin van Rule 144A van de US Securities Act en hebt u een US Investor Letter aan Aedifica verstrekt?	[Ja, ik val onder de categorie 'US QIB' en heb een US Investor Letter aan Aedifica bezorgd] / [Nee, ik val onder de categorie 'US Non-QIB'] (schrap wat niet van toepassing is)

Enkel voor personen met een geregistreerd adres in Zwitserland, die zich in Zwitserland bevinden en/of die ingezetene en/of inwoner van Zwitserland zijn:

Valt u onder de definitie van 'professionele clienten' zoals gedefinieerd in artikel 4 van de Federale Wet op Financiële Diensten (*Finanzdienstleistungsgesetz*) van 15 juni 2018, zoals gewijzigd ("**FinSA**")?	[Ja, ik val onder de categorie 'professionele client' onder FinSA] / [Nee, ik val niet onder de categorie 'professionele cliënt' onder FinSA] (schrap wat niet van toepassing is) Indien het antwoord 'Nee' is, kan u niet deelnemen aan het Ruilbod.

verklaar, na het prospectus (het "**Prospectus**") te hebben gelezen dat door Aedifica NV ("**Aedifica**" of de "**Bieder**") werd bekendgemaakt in het kader van haar vrijwillig en voorwaardelijk openbaar bod tot omruiling op alle aandelen uitgegeven door Cofinimmo NV ("**Cofinimmo**" of de "**Doelvennootschap**") (het "**Ruilbod**"), dat:

I. ik een inwoner ben van, en ik mij bevind in, de EER, Zwitserland, het Verenigd Koninkrijk of de Verenigde Staten;

II. ik de voorwaarden en modaliteiten van het Ruilbod zoals beschreven in het Prospectus, aanvaard, waaronder (maar niet beperkt tot):

(i) per Cofinimmo Aandeel dat wordt ingebracht in het Ruilbod, Aedifica 1,185 nieuwe gewone Aedifica aandelen, die delen in het resultaat van Aedifica vanaf 1 januari 2025 en zullen worden uitgegeven met coupon nr. 36[166] en volgende aangehecht, aanbiedt (de "Nieuwe Aandelen") (de "**Ruilverhouding**");

(ii) Als ik een US QIB ben, alle Nieuwe Aandelen waarop ik recht heb als vergoeding voor de inbreng van mijn Cofinimmo-aandelen in het Ruilbod niet geregistreerd zijn en deze ook niet zullen worden geregistreerd onder de US Securities Act en aan mij geleverd zullen worden op grond van een vrijstelling van, of in een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de US Securities Act, en als zodanig onderworpen zullen zijn aan bepaalde overdrachtsbeperkingen zoals beschreven in de US Investor Letter;

(iii) Als ik een US Non-QIB ben, ik geen recht heb om de Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen als vergoeding voor de inbreng van mijn Cofinimmo aandelen in het Ruilbod geleverd te krijgen, maar dat ik in plaats daarvan de contante BNP Opbrengst (zoals hierna gedefinieerd) (na aftrek van toepasselijke kosten, vergoedingen en lasten) van de verkoop van de Nieuwe Aandelen waarop ik anders recht zou hebben gehad overeenkomstig een BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement (zoals hieronder beschreven) zal ontvangen;

(iv) enige Fracties van Nieuwe Aandelen die anders hadden moeten geleverd worden aan mij als Cofinimmo Aandeelhouder, voor zover mogelijk, zullen worden gebundeld in gehele Nieuwe Aandelen en zullen, worden aangeboden:

a. door Aedifica, middels:

[166] Coupon nr. 35 vertegenwoordigde het volledige dividendrecht over boekjaar 2024 ten belope van EUR 3,90 bruto en werd, overeenkomstig de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen onthecht en betaalbaar gesteld vanaf 20 mei 2025.

i. een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tijdens (één of meerdere) beursdagen (en in één of meerdere keren) via BNP Paribas Fortis (of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis) (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) voor wat betreft (x) Fracties van Nieuwe Aandelen waarop een Cofinimmo Aandeelhouder recht heeft in ruil voor Cofinimmo Aandelen die hij via BNP Paribas Fortis (als financiële tussenpersoon) inbrengt, en/of (y) de resterende Fracties van Nieuwe Aandelen die niet geleverd kunnen worden door BNP Paribas Fortis aan de Financiële Tussenpersonen met het oog op een FT Dribbling Out (beide termen zoals gedefinieerd onder b. hieronder) omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen (een "**BNP Dribbling Out**"); ofwel

ii. alternatief, indien het volume van de Nieuwe Aandelen – samen genomen met deze waarop de US Non-QIBs recht hebben - te groot zou zijn voor een versnelde BNP Dribbling Out, via BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) in onderhandse plaatsingstransacties buiten de Verenigde Staten in "offshore transactions" zoals gedefinieerd in, en op basis van, Regulation S onder de US Securities Act, middels een gecentraliseerd verkoopproces in de vorm van een versnelde private plaatsing aan Belgische en internationale institutionele beleggers ("**Vendor Placement**"),

die telkens zo snel als redelijkerwijs mogelijk zal plaatsvinden op of na de Betaaldatum voor elke Aanvaardingsperiode van het Ruilbod, en als gevolg waarvan ik een pro rata deel van de contante opbrengst van dergelijke verkopen zal ontvangen na aftrek van de kosten, vergoedingen en lasten van alle aard die door Aedifica in het kader van de BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement worden gemaakt en die niet door Aedifica ten laste worden genomen en dus ten laste van de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders blijven (waarbij de taks op beursverrichtingen verschuldigd door Belgische ingezetenen wel door Aedifica ten laste zal worden genomen) (de "**BNP Opbrengst**"),

b. een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tijdens (één of meerdere) beursdagen (en in één of meerdere keren) door de desbetreffende financiële tussenpersoon (andere dan BNP Paribas Fortis) waarlangs de Cofinimmo Aandeelhouder de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod inbrengt, en waarvoor hij recht heeft op Fracties van Nieuwe Aandelen (een "**Financiële Tussenpersoon**"), (een "**FT Dribbling Out**", en samen met een BNP Dribbling Out, een "**Dribbling Out**"), die telkens zo snel als redelijkerwijs mogelijk zal plaatsvinden op of na de Betaaldatum voor elke Aanvaardingsperiode van het Ruilbod, en als gevolg waarvan ik mijn deel van de opbrengst daarvan zal ontvangen in overeenstemming met de gebruikelijke regeling (met inbegrip wat betreft enige kosten) die ik met de desbetreffende Financiële Tussenpersoon heb, na doorrekening van de taks op beursverrichtingen aan Aedifica, die door Aedifica ten laste zal genomen worden (de "**FT Opbrengst**", en samen met de BNP Opbrengst, de "**Opbrengst**"),

(v) in het geval van een Dribbling Out:

a. indien ik mijn Cofinimmo Aandelen inbreng via een Financiële Tussenpersoon (andere dan BNP Paribas Fortis) en recht heb op Fracties van Nieuwe Aandelen in ruil voor de inbreng van mijn Cofinimmo Aandelen, dergelijke Fracties van Nieuwe Aandelen zullen worden verkocht middels een FT Dribbling Out en de FT Opbrengst daarvan zal worden toegekend aan mij in overeenstemming met mijn gebruikelijke

regeling met dergelijke Financiële Tussenpersoon. De modaliteiten van deze FT Dribbling Out zullen door de relevante Financiële Tussenpersonen worden bepaald. Ik erken dat, afhankelijk van de modaliteiten van de FT Dribbling Out, de FT Opbrengst hoger of lager kan uitvallen dan de BNP Opbrengst bij de BNP Dribbling Out. Ik erken dat BNP Paribas Fortis zal instaan voor de verkoop van eventuele Fracties van Nieuwe Aandelen die niet kunnen geleverd worden aan de Financiële Tussenpersoon met het oog op een FT Dribbling Out omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen, en de geaggregeerde BNP Opbrengst daarvan zal overmaken aan de relevante Financiële Tussenpersoon, die zelf instaat voor de verdere betaling aan mij voor het deel waarop ik gerechtigd ben.

b. indien ik mijn Cofinimmo Aandelen via BNP Paribas Fortis als financiële tussenpersoon inbreng en recht heb op Fracties van Nieuwe Aandelen in ruil voor de inbreng van mijn Cofinimmo Aandelen, of indien ik een US Non-QIB ben en recht heb op Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen, deze door Aedifica zullen worden verkocht middels een BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement, die door BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst), zo snel als mogelijk op of na de Betaaldatum van de relevante Aanvaardingsperiode zal worden uitgevoerd en waarvan de BNP Opbrengst aan mij zal worden uitbetaald.

Ik erken en aanvaard dat de Opbrengst waarop ik recht heb naar beneden afgerond zal worden tot twee decimalen.

III. ik hierbij akkoord ga om het aantal Cofinimmo Aandelen dat ik hieronder in dit Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen zal invullen, en waarvan ik - desgevallend samen met alle andere ondertekenaars van dit formulier - de volle eigendom heb, over te dragen aan Aedifica, overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden in het Prospectus, tegen de Biedprijs die bestaat uit een aantal Nieuwe Aandelen en/of Fracties van Nieuwe Aandelen berekend op basis van de Ruilverhouding. Voor zover ik niet gerechtigd ben de levering van deze Nieuwe Aandelen te ontvangen, zullen deze conform de volmacht in paragraaf VII. hieronder verkocht worden middels een Dribbling Out c.q. Vendor Placement, en zal desgevallend een afrekening in geld van mijn pro rata gedeelte van de Opbrengst (d.i. op basis van het aantal aan mij toekomende Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen die in de Dribbling Out c.q. Vendor Placement werden verkocht) aan mij uitbetaald worden;

IV. ik deze Cofinimmo Aandelen overdraag in overeenstemming met de aanvaardingsprocedure zoals beschreven in het Prospectus;

V. ik erken dat alle verklaringen, garanties en verbintenissen die ik met betrekking tot de overdracht van mijn Cofinimmo Aandelen, overeenkomstig het Prospectus word geacht te geven of aan te gaan, in dit Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen zijn inbegrepen;

VI. ik (i) het Prospectus, enig Aanvaardingsformulier of enig ander document, informatie, mededeling of uitnodiging met betrekking tot het Ruilbod niet heb ontvangen terwijl ik mij bevond in Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zuid-Afrika, of enig ander rechtsgebied buiten België waar er registratie-, kwalificatie- of andere vereisten gelden of zouden gelden in verband met een aanbod om effecten te kopen of te verkopen, en (ii) geen inwoner ben van of gevestigd ben in, en ik de aangeboden Cofinimmo Aandelen niet aanhoud voor rekening van een persoon die een inwoner is van of gevestigd is in Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zuid-Afrika, of enig ander rechtsgebied waar het inbrengen van dergelijke Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod een schending zou inhouden van de wetten van dergelijk rechtsgebied; en

VII. ik hierbij een uitdrukkelijke en onherroepelijke volmacht verleen:

(i) in het geval van een Dribbling Out:

a. indien ik mijn Cofinimmo Aandelen inbreng bij een Financiële Tussenpersoon (andere dan BNP Paribas Fortis), en recht heb op Fracties van Nieuwe Aandelen in ruil voor de inbreng van mijn Cofinimmo Aandelen; **aan dergelijke Financiële Tussenpersoon** om in overeenstemming met mijn gebruikelijke regeling met deze Financiële Tussenpersoon deze Fracties van Nieuwe Aandelen te verkopen middels een FT Dribbling Out. Voor zover als nodig verleen ik hierbij een uitdrukkelijke en onherroepelijke volmacht aan deze Financiële Tussenperso(o)n(en) m.b.t. de uitvoering van de FT Dribbling Out;

b. indien ik

i. mijn Cofinimmo Aandelen inbreng via BNP Paribas Fortis als financiële tussenpersoon, en recht heb op Fracties van Nieuwe Aandelen in ruil voor de inbreng van mijn Cofinimmo Aandelen; en/of

ii. een US Non-QIB ben en geen Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen mag ontvangen; en/of

iii. ik mijn Cofinimmo Aandelen inbreng via een Financiële Tussenpersoon (andere dan BNP Paribas Fortis), maar recht zou hebben op de Opbrengst van resterende Fracties van Nieuwe Aandelen die niet geleverd kunnen worden door BNP Paribas Fortis aan de Financiële Tussenpersoon met het oog op een FT Dribbling Out omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen,

aan Aedifica om in mijn naam en voor mijn rekening deze (Fracties van) Nieuwe Aandelen te verkopen middels een BNP Dribbling Out (desgevallend gebundeld met Fracties van Nieuwe Aandelen die aan andere Cofinimmo Aandeelhouders hadden moeten geleverd worden), en, desgevallend, hiervoor BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) of desgevallend één of meer andere banken te mandateren om de verkopen in het kader van de BNP Dribbling Out te organiseren en te voltooien namens mijzelf;

(ii) In het geval van een Vendor Placement; **aan Aedifica** om in mijn naam en voor mijn rekening deze (Fracties van) Nieuwe Aandelen te verkopen middels een Vendor Placement (desgevallend gebundeld met Fracties van Nieuwe Aandelen die aan andere Cofinimmo Aandeelhouders hadden moeten geleverd worden), en desgevallend hiervoor BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) of desgevallend één of meer andere banken te mandateren om de verkopen in het kader van de Vendor Placement te organiseren en te voltooien namens mijzelf.

Voor zover als nodig verklaar ik in dit kader eveneens dat enige Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen die anders aan mij geleverd hadden moeten worden, vrij zijn van alle pandrechten, lasten en andere bezwaringen, en deze Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen aldus vrij en onbelast verkocht kunnen worden.

Cofinimmo Aandelen		
Aantal	Vorm	Instructies en volmacht

……	Gedematerialiseerde aandelen	Deze Cofinimmo Aandelen zijn beschikbaar op mijn effectenrekening met de volgende gegevens: Naam Bank: ……. Effectenrekeningnummer (IBAN): …… Ik geef hierbij opdracht aan de financiële tussenpersoon bij wie ik deze gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen aanhoud om deze Cofinimmo Aandelen onmiddellijk over te schrijven van mijn effectenrekening naar BNP Paribas Fortis (die optreedt als Loketinstelling voor de inschrijvingen, in het kader van het Ruilbod, op gedematerialiseerde Nieuwe Aandelen) ten voordele van Aedifica.

Indien u zowel Cofinimmo Aandelen op naam als gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen houdt, wordt u uitdrukkelijk verzocht twee afzonderlijke Aanvaardingsformulieren in te vullen:

(i) het Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam (dat als Bijlage 1B bij het Prospectus, gehecht gaat), voor de Cofinimmo Aandelen op naam die u in het Ruilbod wenst in te brengen en dat op volgende wijze dient te worden ingediend:

a. per e-mail aan ABN AMRO Bank (inclusief een scan van uw identiteitskaart ter verificatie van uw identiteit) op het volgende e-mailadres corporate.broking@nl.abnamro.com; of

b. aan Aedifica (inclusief een scan van uw identiteitskaart ter verificatie van uw identiteit), ter attentie van de heer Thomas Moerman, per post naar Belliardstraat 40, bus 11, 1040 Brussel (België) of per e-mail naar shareholders@aedifica.eu;

EN

(ii) dit Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen, voor de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen die in het Ruilbod worden ingebracht en dat moet worden ingediend bij:

a. indien u uw gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen aanhoudt op een effectenrekening bij BNP Paribas Fortis of ABN AMRO Bank (die in het kader van het Ruilbod optreden als Loketinstelling), kosteloos, bij de Loketinstelling waar u deze Cofinimmo Aandelen aanhoudt; of

b. indien u uw gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen aanhoudt op een effectenrekening bij een financiële tussenpersoon andere dan een Loketinstelling, bij die financiële tussenpersoon waar u deze Cofinimmo Aandelen aanhoudt.

Ik verzoek hierbij om:

I. op de Betaaldatum die in het Prospectus, wordt vermeld, het **gehele aantal Nieuwe Aandelen**, voor de door mij aangeboden Cofinimmo Aandelen te leveren, met uitzondering van (zie voor deze aangelegenheden punt II hieronder) enige Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen die anders aan mij hadden moeten geleverd worden, maar die omwille

van de in het Prospectus, beschreven redenen niet aan mij geleverd kunnen worden (omwille van mijn statuut als US Non-QIB) of indien ik voor een gedeelte slechts recht zou hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen (*duid aan wat past*):

☐ in gedematerialiseerde vorm op mijn effectenrekening met volgende gegevens:

Naam bank	…….
IBAN	…….
BIC/SWIFT	…….

☐ als aandelen op naam die op mijn naam worden ingeschreven in het aandelenregister van Aedifica NV

II. indien ik, ingevolge het aantal door mij aangeboden Cofinimmo Aandelen, **recht had op Fracties van Nieuwe Aandelen, of als US Non-QIB, recht had op Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen**; zo snel als mogelijk na de relevante Betaaldatum, en in ieder geval binnen tien (10) Werkdagen na de relevante Betaaldatum van de desbetreffende Aanvaardingsperiode, de *pro rata* BNP Opbrengst te crediteren op mijn bankrekening met volgende gegevens, **tenzij** indien ik mijn Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod aanbied via een Financiële Tussenpersoon andere dan BNP Paribas Fortis waarbij de uitbetaling van de FT Opbrengst zal plaatsvinden overeenkomstig mijn gebruikelijke afspraken met deze Financiele Tussenpersoon:

Naam bank	…….
IBAN	…….
BIC/SWIFT	…….

Ik heb kennis van, ga akkoord met, en bevestig dat:

I. om geldig te zijn, dit Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen moet worden opgesteld in tweevoud, waarvan één exemplaar is bestemd voor mezelf en één exemplaar, overeenkomstig de toepasselijke aanvaardingsprocedure zoals uiteengezet in sectie 7.9.1 "*Aanvaardingsprocedure voor de Cofinimmo Aandeelhouders*" van het Prospectus, dient te worden ingediend:

   a. indien ik mijn gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen aanhoud op een effectenrekening bij BNP Paribas Fortis of ABN AMRO Bank (die in het kader van het Ruilbod optreden als Loketinstelling); kosteloos, bij de Loketinstelling waar ik deze Cofinimmo Aandelen aanhoud; of

b. indien ik mijn gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen aanhoud op een effectenrekening bij een financiële tussenpersoon andere dan een Loketinstelling; bij die financiële tussenpersoon waar ik deze Cofinimmo Aandelen aanhoud.

en daar uiterlijk dient toe te komen uiterlijk om 16.00 uur (CET) op de laatste dag van de Initiële Aanvaardingsperiode (*i.e.* 2 maart 2026) of, in voorkomend geval, van de daaropvolgende Aanvaardingsperiode, of op elke latere datum zoals aangekondigd in het geval van een verlenging, of binnen elke vroegere datum bepaald door de financiële tussenpersoon (die geen Loketinstelling is);

II. ik de volle eigenaar ben van het door mij in dit formulier ingevuld aantal Cofinimmo Aandelen - desgevallend samen met alle andere ondertekenaars van dit formulier; ik de bevoegdheid en de bekwaamheid heb om het Ruilbod te aanvaarden en alle machtigingen, formaliteiten of procedures die hiertoe vereist zijn, naar behoren verkregen, aanvaard, uitgevoerd en/of met succes afgerond zijn; de door mij aangeboden Cofinimmo Aandelen vrij zijn van enige last, vordering, zekerheid of belang;

III. ik mijn aanvaarding steeds kan intrekken tijdens de betreffende Aanvaardingsperiode waarin ik het Ruilbod heb aanvaard. Om een aanvaarding op geldige wijze in te trekken, moet deze rechtstreeks aan de financiële tussenpersoon bij wie ik mijn Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen heb ingediend schriftelijk ter kennis worden gebracht, met vermelding van het aantal Cofinimmo Aandelen waarvoor de aanvaarding wordt ingetrokken. In de mate waarin ik ook Cofinimmo Aandelen op naam bezit, zal Aedifica mij informeren over de procedure die moet worden gevolgd om mijn aanvaarding voor de Cofinimmo Aandelen op naam in te trekken. In het geval dat ik mijn intrekking ter kennis breng van een financiële tussenpersoon die geen Loketinstelling is, is het de verplichting en verantwoordelijkheid van die financiële tussenpersoon om BNP Paribas Fortis (die optreedt als Loketinstelling voor de inschrijvingen, in het kader van het Ruilbod, op gedematerialiseerde Nieuwe Aandelen) tijdig in kennis te stellen van de intrekking. Zulke kennisgeving van dergelijke financiële tussenpersoon aan de BNP Paribas Fortis moet plaatsvinden uiterlijk op de laatste dag van de betrokken Aanvaardingsperiode vóór 16.00 uur (CET), of, indien van toepassing, op de datum die zal worden bepaald in de desbetreffende kennisgeving en/of het persbericht.

IV. (a) indien de door mij middels dit formulier aangeboden Cofinimmo Aandelen aan twee of meer personen toebehoren, al deze personen het Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen gezamenlijk moeten ondertekenen;
(b) indien de door mij middels dit formulier aangeboden Cofinimmo Aandelen met een vruchtgebruik zijn bezwaard, de vruchtgebruiker én de eigenaar van de blote eigendom het Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen gezamenlijk moeten ondertekenen;
(c) indien de door mij middels dit formulier aangeboden Cofinimmo Aandelen in pand zijn gegeven, de pandnemer én de pandgever het Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen gezamenlijk moeten ondertekenen, ingevolge waarvan de pandgever uitdrukkelijk de onherroepelijke en onvoorwaardelijke vrijgave van het pandrecht op die Cofinimmo Aandelen bevestigt;
(d) indien de door mij middels dit formulier aangeboden Cofinimmo Aandelen op enige andere manier bezwaard zijn of onderworpen zijn aan enige last, vordering, zekerheid of belang, ikzelf (als Cofinimmo Aandeelhouder) én alle begunstigden van een dergelijke last, vordering, zekerheid of belang gezamenlijk het Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen moeten ondertekenen, ingevolge waarvan al deze begunstigden uitdrukkelijk onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand doen van elke last, vordering, zekerheid of belang met betrekking tot die Cofinimmo Aandelen;

V. Aedifica de taks op de beursverrichtingen zal dragen; de Loketinstellingen mij geen commissie, vergoeding of enige andere kost in het kader van het Ruilbod zullen aanrekenen; indien ik mijn aanvaarding registreer bij een financiële tussenpersoon die geen Loketinstelling is, ik navraag moet doen naar eventuele kortere termijnen voor de indiening van het Aanvaardingsformulier die door dergelijke instellingen opgelegd kunnen worden en naar eventuele bijkomende kosten die door dergelijke instellingen kunnen worden aangerekend en ik zelf insta voor de betaling van dergelijke bijkomende kosten;

VI. het aanvaarden van het Ruilbod voor mij geen additionele kosten met zich zal meebrengen, op voorwaarde dat (a) ik mijn Cofinimmo Aandelen rechtstreeks aanbied bij een loket van BNP Paribas Fortis, overeenkomstig hetgeen uiteengezet in punt I. en (b) ik een rekening heb bij de voormelde Loketinstelling aan wie ik dit Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen aanbied, en met dien verstande dat in het kader van de BNP Dribbling Out *c.q.,* Vendor Placement alle kosten, vergoedingen en lasten van alle aard die door Aedifica in het kader daarvan worden gemaakt worden afgetrokken van de BNP Opbrengst (waarbij de taks op beursverrichtingen verschuldigd door Belgische ingezetenen echter door Aedifica ten laste zal worden genomen) voorafgaand aan de uitbetaling, met dien verstande dat, indien ik mijn Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod aanbied via een Financiële Tussenpersoon andere dan BNP Paribas Fortis, ik mij bij mijn Financiële Tussenpersoon zal dienen te bevragen over de toepasselijke kosten; en

VII. ik alle informatie heb ontvangen die noodzakelijk is om met volledige kennis van zaken een beslissing te nemen over het Ruilbod, en dat ik mij bewust ben van de risico's die hiermee gepaard gaan, en ik navraag heb gedaan over de belastingen die ik in het kader van de overdracht van mijn Cofinimmo Aandelen aan Aedifica zou verschuldigd zijn, en die ik, indien nodig, volledig zelf zal dragen met uitzondering van de taks op de beursverrichtingen (indien van toepassing) die door Aedifica zal worden gedragen.

Tenzij anders wordt aangeduid, zullen de bewoordingen in dit Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen dezelfde betekenis hebben als daaraan in het Prospectus, is gegeven.

(handtekeningenpagina volgt)

Opgemaakt in tweevoud te (plaats): ……

Op (datum): ……

Rechtspersoon	
Cofinimmo Aandeelhouder	BNP Paribas Fortis (die optreedt als Loketinstelling voor de inschrijvingen, in het kader van het Ruilbod, op gedematerialiseerde Nieuwe Aandelen) / andere financiële tussenpersoon
Naam en rechtsvorm: …… …… …. <u>Vertegenwoordiger 1:</u> Naam: ……. Voornaam: …… Hoedanigheid: …… (handtekening) <u>Vertegenwoordiger 2:</u> Naam: ……. Voornaam: …… Hoedanigheid: …… (handtekening)	Naam en rechtsvorm:……. …… … <u>Vertegenwoordiger :</u> Naam: ……. Voornaam: …… Hoedanigheid: …… (handtekening)
Natuurlijke persoon	
Cofinimmo Aandeelhouder	BNP Paribas Fortis (die optreedt als Loketinstelling voor de inschrijvingen, in het kader van het Ruilbod, op gedematerialiseerde Nieuwe Aandelen) / andere financiële tussenpersoon

Naam: ……. Voornaam: …… (handtekening)	Naam en rechts-vorm:……. …… … <u>Vertegenwoordiger :</u> Naam: ……. Voornaam: …… Hoedanigheid: …… (handtekening)
Eventuele mede-eigenaar, vruchtgebruiker, pandhouder, begunstigde andere last, vordering of belang	
Naam: ……. Voornaam: …… Hoedanigheid: …… (handtekening)	

Bijlage 1B – Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam

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.

HET AANBOD WORDT NIET GEDAAN IN OF NAAR, EN KAN NIET WORDEN AANVAARD IN OF VANUIT AUSTRALIË, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NIEUW ZEELAND, ZWITSERLAND (ONDER VOORBEHOUD VAN BEPAALDE UITZONDERINGEN), ZUID-AFRIKA, OF ENIG ANDER RECHTSGEBIED WAAR DIT EEN SCHENDING VAN DE WETGEVING VAN DIT RECHTSGEBIED ZOU BETEKENEN. AANVAARDINGSFORMULIEREN DIE IN STRIJD MET DEZE BEPERKINGEN WORDEN INGEDIEND, WORDEN NIET GEACCEPTEERD. ER ZAL GEEN OPENBARE AANBIEDING VAN EFFECTEN PLAATSVINDEN IN DE VERENIGDE STATEN.

Aanvaardingsformulier voor de houders van aandelen op naam

terug te bezorgen (i) per e-mail aan ABN AMRO Bank (inclusief een scan van uw identiteitskaart ter verificatie van uw identiteit) op het volgende e-mail adres: corporate.broking@nl.abnamro.com, of (ii) aan Aedifica (inclusief een scan van uw identiteitskaart ter verificatie van uw identiteit), ter attentie van de heer Thomas Moerman, per post naar Belliardstraat 40, bus 11, 1040 Brussel (België) of per e-mail naar shareholders@aedifica.eu, en daar uiterlijk dient toe te komen om 16.00 uur (CET) op de laatste dag van de Initiële Aanvaardingsperiode (i.e. 2 maart 2026) of, in voorkomend geval, van de daaropvolgende Aanvaardingsperiode, of op elke latere datum zoals aangekondigd in het geval van een verlenging, of binnen elke vroegere datum bepaald door de financiële tussenpersoon (die geen Loketinstelling is);

AANVAARDINGSFORMULIER VOOR DE INITIËLE OF, IN VOORKOMEND GEVAL, DAAROPVOLGENDE AANVAARDINGSPERIODE(S) VOOR:

HET VRIJWILLIG EN VOORWAARDELIJK OPENBAAR BOD TOT OMRUILING, DESGEVALLEND GEVOLGD DOOR EEN UITKOOPBOD, DOOR AEDIFICA NV OP ALLE AANDELEN UITGEGEVEN DOOR COFINIMMO NV

IN TE DIENEN UITERLIJK OP 2 MAART 2026, VÓÓR 16.00 UUR (CET)

Het Aanvaardingsformulier voor de Aandelen op Naam dient in tweevoud te worden opgesteld: één exemplaar is bestemd voor u (de Cofinimmo Aandeelhouder) en één exemplaar is bestemd voor ABN AMRO Bank (die optreedt als Loketinstelling voor de inschrijvingen, in het kader van het Ruilbod, op Nieuwe Aandelen op naam)

Indien u vragen hebt met betrekking tot dit Aanvaardingsformulier, gelieve dan contact op te nemen met Aedifica NV via e-mail: shareholders@aedifica.eu of via telefoon: +32 2 627 08 94

Ik, ondergetekende,

Rechtspersoon:

Naam en rechtsvorm:	

Ondernemingsnummer:	
Adres zetel:	
E-mail adres (voor toekomstige communicatie vanwege Aedifica):	
Telefoonnummer (voor het oplossen van eventuele administratieve kwesties):	
Geldig vertegenwoordigd door:	1. (naam, voornaam en hoedanigheid) 2. (naam, voornaam en hoedanigheid)

Natuurlijke persoon

Naam en voornaam:	
Woonplaats:	
Rijksregisternummer:	

E-mail adres (voor toekomstige communicatie vanwege Aedifica):	
Telefoonnummer (voor het oplossen van eventuele administratieve kwesties):	

Enkel voor personen met een geregistreerd adres in de Verenigde Staten, die zich in de Verenigde Staten bevinden en/of die ingezetene en/of inwoner van de Verenigde Staten zijn:

Valt u onder de definitie van 'gekwalificeerde institutionele koper' (*qualified institutional buyer*) in de zin van Rule 144A van de US Securities Act en hebt u een US Investor Letter aan Aedifica verstrekt?	[Ja, ik val onder de categorie 'US QIB' en heb een US Investor Letter aan Aedifica bezorgd] / [Nee, ik val onder de categorie 'US Non-QIB'] (schrap wat niet van toepassing is)

Enkel voor personen met een geregistreerd adres in Zwitserland, die zich in Zwitserland bevinden en/of die ingezetene en/of inwoner van Zwitserland zijn:

Valt u onder de definitie van 'professionele clienten' zoals gedefinieerd in artikel 4 van de Federale Wet op Financiële Diensten (*Finanzdienstleistungsgesetz*) van 15 juni 2018, zoals gewijzigd ("**FinSA**")?	[Ja, ik val onder de categorie 'professionele client' onder FinSA] / [Nee, ik val niet onder de categorie 'professionele cliënt' onder FinSA] (schrap wat niet van toepassing is) Indien het antwoord 'Nee' is, kan u niet deelnemen aan het Ruilbod.

verklaar, na het prospectus (het "**Prospectus**") te hebben gelezen dat door Aedifica NV ("**Aedifica**" of de "**Bieder**") werd bekendgemaakt in het kader van haar vrijwillig en voorwaardelijk openbaar bod tot omruiling op alle aandelen uitgegeven door Cofinimmo NV ("**Cofinimmo**" of de "**Doelvennootschap**") (het "**Ruilbod**"), dat:

I. ik een inwoner ben van, en ik mij bevind in, de EER, Zwitserland, het Verenigd Koninkrijk of de Verenigde Staten;

II. ik de voorwaarden en modaliteiten van het Ruilbod zoals beschreven in het Prospectus, aanvaard, waaronder (maar niet beperkt tot):

   (i) per Cofinimmo Aandeel dat wordt ingebracht in het Ruilbod, Aedifica 1,185 nieuwe gewone Aedifica aandelen, die delen in het resultaat van Aedifica vanaf 1 januari 2025 en zullen worden uitgegeven met coupon nr. 36[167] en volgende aangehecht, aanbiedt (de "Nieuwe Aandelen") (de "**Ruilverhouding**");

[167] Coupon nr. 35 vertegenwoordigde het volledige dividendrecht over boekjaar 2024 ten belope van EUR 3,90 bruto en werd, overeenkomstig de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica van 13 mei 2025, op 15 mei 2025 van de Bestaande Aandelen onthecht en betaalbaar gesteld vanaf 20 mei 2025

(ii) Als ik een US QIB ben, alle Nieuwe Aandelen waarop ik recht heb als vergoeding voor de inbreng van Cofinimmo-aandelen in het Ruilbod niet geregistreerd zijn en deze ook niet zullen worden geregistreerd onder de US Securities Act en aan mij geleverd zullen worden op grond van een vrijstelling van, of in een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de US Securities Act, en als zodanig onderworpen zullen zijn aan bepaalde overdrachtsbeperkingen zoals beschreven in de US Investor Letter;

(iii) Als ik een US Non-QIB ben, ik geen recht heb om de Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen als vergoeding voor de inbreng van Cofinimmo aandelen in het Ruilbod geleverd te krijgen, maar dat ik in plaats daarvan de contante BNP Opbrengst (zoals hierna gedefinieerd) (na aftrek van toepasselijke kosten, vergoedingen en lasten) van de verkoop van de Nieuwe Aandelen waarop ik anders recht zou hebben gehad overeenkomstig een BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement (zoals hieronder beschreven) zal ontvangen;

(iv) enige Fracties van Nieuwe Aandelen die anders hadden moeten geleverd worden aan mij als Cofinimmo Aandeelhouder, voor zover mogelijk, zullen worden gebundeld in gehele Nieuwe Aandelen en zullen, worden aangeboden door Aedifica, middels:

c. een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tijdens (één of meerdere) beursdagen (en in één of meerdere keren) via BNP Paribas Fortis (of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis) (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) voor wat betreft (x) Fracties van Nieuwe Aandelen waarop een Cofinimmo Aandeelhouder recht heeft in ruil voor Cofinimmo Aandelen die hij via BNP Paribas Fortis (als financiële tussenpersoon) inbrengt, en/of (y) de resterende Fracties van Nieuwe Aandelen die niet geleverd kunnen worden door BNP Paribas Fortis aan de Financiële Tussenpersonen met het oog op een FT Dribbling Out (beide termen zoals gedefinieerd onder b. hieronder) omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen (een "**BNP Dribbling Out**"); ofwel

d. alternatief, indien het volume van de Nieuwe Aandelen – samen genomen met deze waarop de US Non-QIBs recht hebben - te groot zou zijn voor een versnelde BNP Dribbling Out, via BNP Paribas Fortis of een vennootschap verbonden met BNP Paribas Fortis (ingevolge een met hen gesloten overeenkomst) in onderhandse plaatsingstransacties buiten de Verenigde Staten in "offshore transactions" zoals gedefinieerd in, en op basis van, Regulation S onder de US Securities Act, middels een gecentraliseerd verkoopproces in de vorm van een versnelde private plaatsing aan Belgische en internationale institutionele beleggers ("**Vendor Placement**"),

die telkens zo snel als redelijkerwijs mogelijk zal plaatsvinden op of na de Betaaldatum voor elke Aanvaardingsperiode van het Ruilbod, en als gevolg waarvan ik een pro rata deel van de contante Opbrengst van dergelijke verkopen zal ontvangen na aftrek van de kosten, vergoedingen en lasten van alle aard die door Aedifica in het kader van de BNP Dribbling Out c.q. Vendor Placement worden gemaakt en die niet door Aedifica ten laste worden genomen en dus ten laste van de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders blijven (waarbij de taks op beursverrichtingen verschuldigd door Belgische ingezetenen wel door Aedifica ten laste zal worden genomen) (de "**BNP Opbrengst**"),

III. ik hierbij akkoord ga om het aantal Cofinimmo Aandelen dat ik hieronder in dit Aanvaardingsformulier voor Aandelen op naam zal invullen, en waarvan ik - desgevallend samen met alle andere ondertekenaars van dit formulier - de volle eigendom heb, over te dragen aan Aedifica, overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden in het Prospectus, tegen de

Biedprijs die bestaat uit een aantal Nieuwe Aandelen en/of Fracties van Nieuwe Aandelen berekend op basis van de Ruilverhouding. Voor zover ik niet gerechtigd ben de levering van deze Nieuwe Aandelen te ontvangen, zullen deze conform de volmacht in paragraaf VII. hieronder verkocht worden middels een Dribbling Out c.q. Vendor Placement, en zal desgevallend een afrekening in geld van mijn pro rata gedeelte van de Opbrengst (d.i. op basis van het aantal aan mij toekomende Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen die in de Dribbling Out c.q. Vendor Placement werden verkocht) aan mij uitbetaald worden;

IV. ik deze Cofinimmo Aandelen overdraag in overeenstemming met de aanvaardingsprocedure zoals beschreven in het Prospectus;

V. ik erken dat alle verklaringen, garanties en verbintenissen die ik met betrekking tot de overdracht van mijn Cofinimmo Aandelen, overeenkomstig het Prospectus word geacht te geven of aan te gaan, in dit Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen zijn inbegrepen;

VI. ik (i) het Prospectus, enig Aanvaardingsformulier of enig ander document, informatie, mededeling of uitnodiging met betrekking tot het Ruilbod niet heb ontvangen terwijl ik mij bevond in Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zuid-Afrika, of enig ander rechtsgebied buiten België waar er registratie-, kwalificatie- of andere vereisten gelden of zouden gelden in verband met een aanbod om effecten te kopen of te verkopen, en (ii) geen inwoner ben van of gevestigd ben in, en ik de aangeboden Cofinimmo Aandelen niet aanhoud voor rekening van een persoon die een inwoner is van of gevestigd is in Australië, Canada, Hong Kong, Japan, Nieuw-Zeeland, Zuid-Afrika, of enig ander rechtsgebied waar het inbrengen van dergelijke Cofinimmo Aandelen in het Ruilbod een schending zou inhouden van de wetten van dergelijk rechtsgebied; en

VII. ik hierbij een uitdrukkelijke en onherroepelijke volmacht verleen aan Aedifica om, desgevallend, enige Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen die anders aan mij hadden moeten geleverd worden, maar die omwille van de in het Prospectus, beschreven redenen niet aan mij geleverd kunnen worden (omwille van mijn statuut als US Non-QIB) of indien ik voor een gedeelte slechts recht zou hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen, in mijn naam en voor mijn rekening te verkopen middels een BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement (desgevallend gebundeld met Fracties van Nieuwe Aandelen die aan andere Cofinimmo Aandeelhouders hadden moeten geleverd worden), en desgevallend hiervoor één of meer banken te mandateren om de verkopen in het kader van de BNP Dribbling Out *c.q.* Vendor Placement te organiseren en te voltooien namens mijzelf. Voor zover als nodig verklaar ik dat enige Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen die anders aan mij geleverd hadden moeten worden, vrij zijn van alle pandrechten, lasten en andere bezwaringen, en deze Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen aldus vrij en onbelast verkocht kunnen worden.

Cofinimmo Aandelen		
Aantal	Vorm	Instructies en volmacht
…….	Aandelen op naam	De volgende documenten zijn bij dit Aanvaardingsformulier gevoegd: – *voor natuurlijke personen*: een kopie van mijn identiteitskaart of paspoort met een specimen van mijn handtekening;

		– *voor rechtspersonen*: een voor echt verklaarde kopie van de statuten van de rechtspersoon (Cofinimmo Aandeelhouder), een bewijs van vertegenwoordigingsbevoegdheid van de persoon/personen die dit Aanvaardingsformulier heeft/hebben ondertekend in naam van de rechtspersoon (Cofinimmo Aandeelhouder), indien van toepassing een volmacht, en een kopie van de identiteitskaart of het paspoort met een specimen van de handtekening van de persoon/personen die bevoegd is/zijn de rechtspersson (Cofinimmo Aandeelhouder) te vertegenwoordigen en die dit Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam heeft/hebben ondertekend. Ik geef hierbij opdracht om (i) deze Cofinimmo Aandelen aan Aedifica over te dragen, (ii) de overdracht van deze Cofinimmo Aandelen naar behoren in te schrijven in het aandelenregister van Cofinimmo, en geef hiertoe volmacht aan elke bestuurder van [Cofinimmo] en Aedifica, elk individueel handelend en met recht van indeplaatsstelling, om in mijn naam en voor mijn rekening het aandelenregister van Cofinimmo te ondertekenen, alsook om alles te doen wat nodig of nuttig is voor dit doel.

Indien u zowel Cofinimmo Aandelen op naam als gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen houdt, wordt u uitdrukkelijk verzocht twee afzonderlijke Aanvaardingsformulieren in te vullen:

(i) dit Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam (dat als Bijlage 1B bij het Prospectus, gehecht gaat), voor de Cofinimmo Aandelen op naam die u in het Ruilbod wenst in te brengen en dat op volgende wijze dient te worden ingediend:

a. per e-mail aan ABN AMRO Bank (inclusief een scan van uw identiteitskaart ter verificatie van uw identiteit) op het volgende e-mail adres corporate.broking@nl.abnamro.com; of

b. aan Aedifica (inclusief een scan van uw identiteitskaart ter verificatie van uw identiteit), ter attentie van de heer Thomas Moerman, per post naar Belliardstraat 40, bus 11, 1040 Brussel (België) of per e-mail naar shareholders@aedifica.eu;

(ii) het Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen, voor de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen die in het Ruilbod worden ingebracht en dat moet worden ingediend bij:

a. indien u uw gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen aanhoudt op een effectenrekening bij BNP Paribas Fortis of ABN AMRO Bank (die in het kader van het Ruilbod

optreden als Loketinstelling), kosteloos, bij de Loketinstelling waar u deze Cofinimmo Aandelen aanhoudt; of

b. indien u uw gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen aanhoudt op een effectenrekening bij een financiële tussenpersoon andere dan een Loketinstelling, bij die financiële tussenpersoon waar u deze Cofinimmo Aandelen aanhoudt.

Ik verzoek hierbij om:

I. op de Betaaldatum die in het Prospectus, wordt vermeld, het **gehele aantal Nieuwe Aandelen**, voor de door mij aangeboden Cofinimmo Aandelen te leveren, met uitzondering van (zie voor deze aangelegenheden punt II hieronder) enige Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen die anders aan mij hadden moeten geleverd worden, maar die omwille van de in het Prospectus, beschreven redenen niet aan mij geleverd kunnen worden (omwille van mijn statuut als US Non-QIB) of indien ik voor een gedeelte slechts recht zou hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen (*duid aan wat past*):

☐ in gedematerialiseerde vorm op mijn effectenrekening met volgende gegevens:

Naam bank	…….
IBAN	…….
BIC/SWIFT	…….

☐ als aandelen op naam die op mijn naam worden ingeschreven in het aandelenregister van Aedifica NV

II. indien ik, ingevolge het aantal door mij aangeboden Cofinimmo Aandelen, **recht had op Fracties van Nieuwe Aandelen, of als US Non-QIB, recht had op Nieuwe Aandelen of Fracties van Nieuwe Aandelen**; zo snel als mogelijk na de relevante Betaaldatum, en in ieder geval binnen tien (10) Werkdagen na de relevante Betaaldatum van de desbetreffende Aanvaardingsperiode, de pro rata BNP Opbrengst te crediteren op mijn bankrekening met volgende gegevens:

Naam bank	…….
IBAN	…….

BIC/SWIFT	…….

III. om eventuele toekomstige dividenden van Aedifica te crediteren op mijn bankrekening met volgende gegevens (enkel in te vullen indien verschillend van de gegevens ingegeven onder punt II hierboven):

Naam bank	…….
IBAN	…….
BIC/SWIFT	…….

Ik heb kennis van, ga akkoord met en bevestig dat:

I. om geldig te zijn, dit Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam Aandelen moet worden opgesteld in tweevoud, waarvan één exemplaar, overeenkomstig de toepasselijke aanvaardingsprocedure zoals uiteengezet in sectie 7.9.1 "*Aanvaardingsprocedure voor de Cofinimmo Aandeelhouders*" van het Prospectus, dient te worden ingediend:

   a. per e-mail aan ABN AMRO Bank (inclusief een scan van uw identiteitskaart ter verificatie van uw identiteit) op het volgende e-mailadres corporate.broking@nl.abnamro.com; of

   b. aan Aedifica (inclusief een scan van uw identiteitskaart ter verificatie van uw identiteit), ter attentie van de heer Thomas Moerman, per post naar Belliardstraat 40, bus 11, 1040 Brussel (België) of per e-mail naar shareholders@aedifica.eu;

   en daar uiterlijk dient toe te komen om 16.00 uur (CET) op de laatste dag van de Initiële Aanvaardingsperiode (*i.e.* 2 maart 2026) of, in voorkomend geval, van de daaropvolgende Aanvaardingsperiode;

II. ik de volle eigenaar ben van het door mij in dit formulier ingevuld aantal Cofinimmo Aandelen - desgevallend samen met alle andere ondertekenaars van dit formulier; ik de bevoegdheid en de bekwaamheid heb om het Ruilbod te aanvaarden en alle machtigingen, formaliteiten of procedures die hiertoe vereist zijn, naar behoren verkregen, aanvaard, uitgevoerd en/of met succes afgerond zijn; de aangeboden Cofinimmo Aandelen vrij zijn van enige last, vordering, zekerheid of belang;

III. ik mijn aanvaarding steeds kan intrekken tijdens de betreffende Aanvaardingsperiode waarin ik het Ruilbod heb aanvaard. Aedifica zal mij informeren over de procedure die moet worden gevolgd om mijn aanvaarding in te trekken. In de mate waarin ik ook gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen bezit, moet deze intrekking van de aanvaarding voor de gedematerialiseerde Cofinimmo Aandelen rechtstreeks aan de financiële tussenpersoon bij wie ik mijn Aanvaardingsformulier voor Gedematerialiseerde Aandelen heb ingediend schriftelijk ter kennis worden gebracht, met vermelding van het aantal Cofinimmo Aandelen waarvoor de aanvaarding wordt ingetrokken. In het geval dat ik mijn intrekking ter kennis breng van een financiële tussenpersoon die geen Loketinstelling is, is het de verplichting en verantwoordelijkheid van die financiële tussenpersoon om BNP Paribas Fortis (die optreedt als Loketinstelling voor de inschrijvingen, in het kader van het Ruilbod, op gedematerialiseerde Nieuwe Aandelen) tijdig in kennis te stellen van de intrekking. Zulke kennisgeving aan BNP Paribas Fortis moet plaatsvinden uiterlijk op de laatste dag van de betrokken Aanvaardingsperiode vóór 16.00 uur (CET), of, indien van toepassing, op de datum die zal worden bepaald in de desbetreffende kennisgeving en/of het persbericht.

IV. (a) indien de door mij middels dit formulier aangeboden Cofinimmo Aandelen aan twee of meer personen toebehoren, al deze personen het Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam gezamenlijk moeten ondertekenen;
(b) indien de door mij middels dit formulier aangeboden Cofinimmo Aandelen met een vruchtgebruik zijn bezwaard, de vruchtgebruiker én de eigenaar van de blote eigendom het Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam gezamenlijk moeten ondertekenen;
(c) indien de door mij middels dit formulier aangeboden Cofinimmo Aandelen in pand zijn gegeven, de pandnemer én de pandgever het Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam gezamenlijk moeten ondertekenen, ingevolge waarvan de pandgever uitdrukkelijk de onherroepelijke en onvoorwaardelijke vrijgave van het pandrecht op die Cofinimmo Aandelen bevestigt;
(d) indien de door mij middels dit formulier aangeboden Cofinimmo Aandelen op enige andere manier bezwaard zijn of onderworpen zijn aan enige last, vordering, zekerheid of belang, ikzelf (als Cofinimmo Aandeelhouder) én alle begunstigden van een dergelijke last, vordering, zekerheid of belang gezamenlijk het Aanvaardingsformulier Aandelen op Naam moeten ondertekenen, ingevolge waarvan al deze begunstigden uitdrukkelijk onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand doen van elke last, vordering, zekerheid of belang met betrekking tot die Cofinimmo Aandelen;

V. Aedifica de taks op de beursverrichtingen zal dragen; de Loketinstellingen mij geen commissie, vergoeding of enige andere kost in het kader van het Ruilbod zullen aanrekenen; indien ik mijn aanvaarding registreer bij een financiële tussenpersoon die geen Loketinstelling is, ik navraag moet doen naar eventuele kortere termijnen voor de indiening van het Aanvaardingsformulier die door dergelijke instellingen opgelegd kunnen worden en naar eventuele bijkomende kosten die door dergelijke instellingen kunnen worden aangerekend en ik zelf insta voor de betaling van dergelijke bijkomende kosten;

VI. het aanvaarden van het Ruilbod voor mij geen additionele kosten met zich zal meebrengen, op voorwaarde dat ik mijn Cofinimmo Aandelen rechtstreeks aanbied bij één van de Loketinstellingen of Aedifica overeenkomstig hetgeen uiteengezet in punt I., en met dien ver-

stande dat in het kader van de BNP Dribbling Out *c.q.,* Vendor Placement alle kosten, vergoedingen en lasten van alle aard die door Aedifica in het kader daarvan worden gemaakt worden afgetrokken van de BNP Opbrengst (waarbij de taks op beursverrichtingen verschuldigd door Belgische ingezetenen echter door Aedifica ten laste zal worden genomen) voorafgaand aan de uitbetaling; en

VII. ik alle informatie heb ontvangen die noodzakelijk is om met volledige kennis van zaken een beslissing te nemen over het Ruilbod, en dat ik mij bewust ben van de risico's die hiermee gepaard gaan, en ik navraag heb gedaan over de belastingen die ik in het kader van de overdracht van mijn Cofinimmo Aandelen aan Aedifica zou verschuldigd zijn, en die ik, indien nodig, volledig zelf zal dragen met uitzondering van de taks op de beursverrichtingen (indien van toepassing) die door Aedifica zal worden gedragen.

Tenzij anders wordt aangeduid, zullen de bewoordingen in dit Aanvaardingsformulier voor Aandelen op Naam dezelfde betekenis hebben als daaraan in het Prospectus.

(handtekeningenpagina volgt)

Opgemaakt in tweevoud te (plaats):
……

Op (datum):
……

Rechtspersoon	
Cofinimmo Aandeelhouder	ABN AMRO Bank (die optreedt als Loketinstelling voor de inschrijvingen, in het kader van het Ruilbod, op Nieuwe Aandelen op naam)
Naam en rechtsvorm: …… ……. <u>Vertegenwoordiger 1:</u> Naam: ……. Voornaam: …… Hoedanigheid: …… (handtekening) <u>Vertegenwoordiger 2:</u> Naam: ……	Loketinstelling <u>Vertegenwoordiger :</u> Naam: ……. Voornaam: …… Hoedanigheid: …… (handtekening)

Voornaam: …… Hoedanigheid: …… (handtekening)	
Natuurlijke persoon	
Cofinimmo Aandeelhouder	ABN AMRO Bank (die optreedt als Loketinstelling voor de inschrijvingen, in het kader van het Ruilbod, op Nieuwe Aandelen op naam)
Naam: ……. Voornaam: …… (handtekening)	Loketinstelling <u>Vertegenwoordiger :</u> Naam: ……. Voornaam: ……

	Hoedanigheid: …… (handtekening)
Eventuele mede-eigenaar, vruchtgebruiker, pandhouder, begunstigde andere last, vordering of belang	
Naam: ……. Voornaam: …… Hoedanigheid: …… (handtekening)	

Bijlage 2 – Memorie van Antwoord

ONDER VOORBEHOUD VAN BEPAALDE UITZONDERINGEN IS DIT DOCUMENT EN DE INFORMATIE HIERIN NIET BESTEMD VOOR ALGEMENE VRIJGAVE, PUBLICATIE, VERSPREIDING OF OPENBAARMAKING ANDERSZINS, ZIJ HET DIRECT OF INDIRECT, GEHEEL OF GEDEELTELIJK, IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN, AUSTRALIË, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NIEUW-ZEELAND, ZWITSERLAND, ZUID-AFRIKA, HET VERENIGD KONINKRIJK OF ENIGE ANDERE STAAT OF RECHTSGEBIED WAAR DIT EEN OVERTREDING VAN DE WETTEN VAN DAT RECHTSGEBIED ZOU UITMAKEN OF ZOU VEREISEN DAT BIJKOMENDE DOCUMENTEN WORDEN INGEVULD OF GEREGISTREERD, OF ZOU VEREISEN DAT ENIGE MAATREGEL WORDT GENOMEN BOVENOP DE VEREISTEN ONDER DE BELGISCHE WETGEVING.

VRIJWILLIG EN VOORWAARDELIJK OPENBAAR BOD TOT OMRUILING
MOGELIJK GEVOLGD DOOR EEN VEREENVOUDIGD UITKOOPBOD

door

AEDIFICA SA/NV

naamloze vennootschap
openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
waarvan de effecten zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussel en Euronext Amsterdam
Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel, België
RPR Brussel
0877.248.501
(**Aedifica** of de **Bieder)**

MET BETREKKING TOT ALLE 38.096.217 AANDELEN (de **Cofinimmo Aandelen**)

UITGEGEVEN DOOR

COFINIMMO SA/NV

naamloze vennootschap
openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
waarvan de effecten zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel
Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe, België
RPR Brussel
0426.184.049
(**Cofinimmo** of de **Vennootschap**)

IN RUIL VOOR MAXIMAAL 45.144.018 NIEUWE GEWONE AANDELEN DIE DOOR AEDIFICA ZULLEN WORDEN UITGEGEVEN (de **Nieuwe Aandelen**)

Memorie van Antwoord van de Raad van Bestuur
Gedateerd 27 januari 2026

Deze Memorie van Antwoord wordt gepubliceerd als Bijlage bij het door de Bieder uitgegeven prospectus

BELANGRIJKE INFORMATIE MET BETREKKING TOT DEZE MEMORIE VAN ANTWOORD

Deze Memorie van Antwoord met betrekking tot het vrijwillig en voorwaardelijk openbaar bod tot omruiling van Aedifica op Cofinimmo, zoals goedgekeurd door de FSMA op 27 januari 2026 overeenkomstig artikel 28, §3 van de Overnamewet (zoals hieronder gedefinieerd), werd gepubliceerd in de officiële Nederlandstalige versie. De goedkeuring van de Memorie van Antwoord door de FSMA houdt geen inschatting of beoordeling in door de FSMA van de opportuniteit of de kwaliteit van het Bod.

Het Prospectus (met inbegrip van deze Memorie van Antwoord en het Aanvaardingsformulier) kan gratis worden verkregen aan de loketten van BNP Paribas Fortis en ABN AMRO Bank. Elektronische versies van het Prospectus en het Aanvaardingsformulier zijn ook beschikbaar op de volgende websites: de websites van BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Engels en Nederlands) en www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Engels en Frans) en de websites van Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/) en Aedifica (https://aedifica.eu/nl/) en bij ABN AMRO Bank per e-mail (corporate.broking@nl.abnamro.com) en ook telefonisch bereikbaar via BNP Paribas Fortis: +32 2 433 41 13 (in het Engels, Nederlands en Frans) en ABN AMRO Bank: +31 20 628 60 70.

INHOUDSOPGAVE

Clausule **Bladzijde**

1. INLEIDING 5
   - 1.1 Achtergrond 5
   - 1.2 Definities en interpretatie 7
2. RAAD VAN BESTUUR 7
3. OPMERKINGEN VAN DE COFINIMMO RAAD VAN BESTUUR MET BETREKKING TOT HET PROSPECTUS 8
4. KORTE BESCHRIJVING VAN HET BOD 8
   - 4.1 Omvang van het Bod en ruilverhouding 8
   - 4.2 Voorwaarden van het Bod 9
5. BEOORDELING VAN HET BOD DOOR DE COFINIMMO RAAD VAN BESTUUR 10
   - 5.1 Beoordeling in overeenstemming met artikel 28, §1, °2 van het Overnamebesluit van de strategische plannen van de Bieder voor de Vennootschap en hun waarschijnlijke effecten op de resultaten van de Vennootschap en op de werkgelegenheid en vestigingsplaatsen zoals vermeld in het Prospectus 10
   - 5.2 Belangen van de Aandeelhouders beoordeeld overeenkomstig artikel 28, §1, 1° van het Overnamebesluit 20
   - 5.3 Belangen van de schuldeisers beoordeeld overeenkomstig artikel 28, §1, 1° van het Overnamebesluit 34
   - 5.4 Belangen van de werknemers en hun tewerkstelling beoordeeld overeenkomstig artikel 28, §1, 1° van het Overnamebesluit 35
   - 5.5 Algemene beoordeling van het Bod 36
6. INTENTIEVERKLARINGEN 37
7. TOEPASSING VAN GOEDKEURINGSCLAUSULES EN/OF VOORKOOPSRECHTEN 38
8. SLOTBEPALINGEN 38
   - 8.1 Verantwoordelijke personen 38
   - 8.2 Aanvulling 38
   - 8.3 Toekomstgerichte verklaringen 38
   - 8.4 Disclaimer 39
   - 8.5 Goedkeuring van de Memorie van Antwoord door de FSMA 39
   - 8.6 Taal 39
   - 8.7 Beschikbaarheid van de Memorie van Antwoord 39
   - 8.8 Adviseurs van de Vennootschap 39

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

Op 30 april 2025 heeft Aedifica SA/NV, een naamloze vennootschap en een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, georganiseerd en bestaand onder Belgisch recht, met zetel te Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel, België, en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0877.248.501 (RPR Brussel), waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussel en Euronext Amsterdam (**Aedifica** of de **Bieder**), Cofinimmo SA/NV, een naamloze vennootschap en een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, georganiseerd en bestaand onder Belgisch recht, met zetel te Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe, België, en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0426.184.049 (RPR Brussel), waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel (**Cofinimmo** of de **Vennootschap**) benaderd met een voorstel (het **Voorstel**) voor een voorwaardelijke vrijwillige openbare overname van 100% van de effecten met stemrecht van de Vennootschap (de **Cofinimmo Aandelen**), door middel van een openbaar bod tot omruiling (het **Bod**) waarbij de Cofinimmo Aandelen zouden kunnen worden omgeruild tegen nieuwe aandelen die door Aedifica zouden worden uitgegeven (de **Nieuwe Aandelen**).

Het is het voornemen van de Bieder om de activiteiten van Aedifica en Cofinimmo (de **Voorgestelde Combinatie**) samen te voegen tot een gecombineerde entiteit (de **Gecombineerde Entiteit**).

Op 1 mei 2025 heeft Aedifica het Bod aan de markt meegedeeld, in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (het **Overnamebesluit**) (het **Artikel 8 Persbericht**), waarin een ruilverhouding van 1,16 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel werd voorgesteld (de **Geboden Ruilverhouding**).

Onmiddellijk na ontvangst van het Voorstel en de kennisname van de Geboden Ruilverhouding, heeft de raad van bestuur van de Vennootschap (de **Cofinimmo Raad van Bestuur**), te goeder trouw en in overeenstemming met zijn fiduciaire plichten onder het Belgisch recht, een uitgebreide beoordeling gemaakt van de voorwaarden, de bepalingen en de mogelijke implicaties van het Voorstel, het Bod en de Voorgestelde Combinatie, hierin bijgestaan door zijn financiële, juridische en andere adviseurs.

Als onderdeel van deze evaluatie, erkende de Cofinimmo Raad van Bestuur de strategische rationale achter de Voorgestelde Combinatie, maar stelde vast dat er betere voorwaarden nodig waren opdat de Cofinimmo Raad van Bestuur zou kunnen overwegen het Bod en de Voorgestelde Combinatie te steunen als zijnde in overeenstemming met de belangen van de aandeelhouders van de Vennootschap en andere *stakeholders*.

Op 9 mei 2025 heeft de Cofinimmo Raad van Bestuur een verklaring uitgebracht waarin hij stelde dat hij de voorwaarden van het Bod zoals voorgesteld door de Bieder in het Artikel 8 Persbericht niet steunde, en dat de Raad van Bestuur van Cofinimmo oordeelde dat de Geboden Ruilverhouding "*de kwaliteit en de waarde van de portefeuille van Cofinimmo niet weerspiegelt, noch het cash generation profiel van de groep*". Op 13 mei 2025 heeft de Cofinimmo Raad van Bestuur een bijkomende verklaring uitgebracht waarin hij uiteenzette dat Aedifica en Cofinimmo gesprekken hadden gevoerd over de Voorgestelde Combinatie, en dat, hoewel de Cofinimmo Raad van Bestuur de voordelen van de aldus Voorgestelde Combinatie erkende, er geen overeenstemming kon worden bereikt over de voorwaarden ervan. De Cofinimmo Raad van Bestuur verklaarde verder dat een ruilverhouding van 1,21 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel een solide basis zou kunnen leggen voor een succesvolle bedrijfscombinatie.

Naar aanleiding van deze verklaringen voerden Aedifica en Cofinimmo, via hun vertegenwoordigers en adviseurs, hernieuwde gesprekken om de voorwaarden te verkennen waaronder de Cofinimmo

Raad van Bestuur het Bod, de Voorgestelde Combinatie en de voorwaarden ervan zou kunnen steunen. Tijdens deze gesprekken werd tussen Aedifica en Cofinimmo overeengekomen dat Cofinimmo, onder bepaalde voorwaarden en herzieningen van de voorwaarden van het Bod, het Bod van Aedifica kon steunen. Op haar beurt, onder voorbehoud van de steun van de Cofinimmo Raad van Bestuur, stemde Aedifica ermee in om de voorwaarden van het Bod te verbeteren, onder meer door de Geboden Ruilverhouding te verbeteren tot een ruilverhouding van 1,185 Nieuwe Aandelen per Cofinimmo Aandeel (de **Verbeterde Ruilverhouding**) en door verbeterde *governance* bepalingen aan te bieden, waarbij Aedifica zich er ook toe verbond om het voordeel van de Verbeterde Ruilverhouding toe te kennen (in voorkomend geval aangepast voor dividenden en behalve in gevallen waarin zich een materiële wijziging zou hebben voorgedaan met betrekking tot de respectieve waarden van de twee partijen) aan de aandeelhouders van de Vennootschap die hun aandelen niet zouden inbrengen in het Bod, en die Aedifica aandelen in een later stadium zouden ontvangen in het kader van de juridische integratie van de twee ondernemingen.

Om het akkoord tussen Aedifica en Cofinimmo over onder meer de Verbeterde Ruilverhouding te documenteren, sloten Aedifica en Cofinimmo op 2 juni 2025 een transactieovereenkomst (de **Transactieovereenkomst**), waarin de Vennootschap bevestigde dat de Cofinimmo Raad van Bestuur het Bod steunt op basis van de voorwaarden uiteengezet in de Transactieovereenkomst.

Op 3 juni 2025 hebben de Vennootschap en de Bieder een gezamenlijk persbericht uitgebracht waarin werd aangekondigd dat er een akkoord werd bereikt om Aedifica en Cofinimmo te combineren teneinde de grootste Healthcare REIT in Europa te creëren. Naar aanleiding van deze aankondiging heeft Aedifica de buitengewone algemene vergadering die zij had bijeengeroepen voor 12 juni 2025 geannuleerd en in plaats daarvan een nieuwe buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen voor11 juli 2025 om Aedifica in staat te stellen haar aandeelhouders te vragen de uitgifte van de Nieuwe Aandelen goed te keuren met het oog op de uitvoering van het Bod tegen de Verbeterde Ruilverhouding (de **Aedifica BAV**).

Op 11 juli 2025 keurde de Aedifica BAV de uitgifte van de Nieuwe Aandelen goed op basis van de Verbeterde Ruilverhouding, en onmiddellijk daarna heeft de Bieder bij de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (**FSMA**) de kennisgeving ingediend die vereist is krachtens artikel 5 van het Overnamebesluit, met het oog op het uitbrengen van het Bod, eventueel gevolgd door een (vereenvoudigd) uitkoopbod op alle Cofinimmo Aandelen.

Op 11 juli 2025 heeft de FSMA een kennisgeving betreffende het Bod gepubliceerd (de **Artikel 7 Kennisgeving**), en het ontwerpprospectus zoals dat door Aedifica aan de FSMA is voorgelegd, formeel gedeeld met de Vennootschap (het **Ontwerpprospectus**). Overeenkomstig artikel 26, §2 van het Overnamebesluit heeft de Cofinimmo Raad van Bestuur op 17 juli 2025 bij brief aan de FSMA bevestigd dat het Ontwerpprospectus geen leemten of gegevens bevatte die de aandeelhouders van de Vennootschap zouden kunnen misleiden.

Het beoordelingsproces van, en de besprekingen van de Bieder met het auditoraat van de Belgische Mededingingsautoriteit (**BMA**) hebben langer geduurd dan aanvankelijk verwacht, hetgeen de aanvankelijk aangekondigde indicatieve termijn voor het Bod heeft beïnvloed. Op 21 januari 2026 verkreeg de Bieder voorwaardelijke goedkeuring van concentratiecontrole van de BMA, onderhevig aan een aantal verbintenissen, zoals hieronder beschreven.

Na verschillende iteraties van wijzigingen aan het Ontwerpprospectus, heeft de Bieder op 22 januari 2026 aan de Vennootschap een kopie bezorgd van de definitieve versie van het prospectus dat door de Bieder ter goedkeuring aan de FSMA zou worden voorgelegd (het **Prospectus**).

De Cofinimmo Raad van Bestuur heeft zowel het Ontwerpprospectus als het Prospectus in zijn definitieve vorm grondig onderzocht en nagekeken, en heeft deze memorie van antwoord (de **Memorie van Antwoord**) opgesteld in overeenstemming met de bepalingen en vereisten bepaald in

de artikelen 22 tot 30 van de Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (de **Overnamewet**), en de artikelen 26 tot en met 29 van het Overnamebesluit.

Deze Memorie van Antwoord werd op 20 januari 2026 unaniem goedgekeurd door de Cofinimmo Raad van Bestuur en werd ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA. De Memorie van Antwoord wordt gepubliceerd als een Bijlage bij het Prospectus dat door de Bieder wordt uitgegeven in het kader van het Bod.

Overeenkomstig artikel 28, §1 van het Overnamebesluit bevat de Memorie van Antwoord, op een met redenen omklede, op basis van onder meer de informatie vervat in het Prospectus, toelichting van onder meer de volgende elementen:

- de gevolgen van de uitvoering van het Bod, rekening houdend met het geheel van de belangen van de Vennootschap, de belangen van haar aandeelhouders, de belangen van haar schuldeisers en de belangen van haar werknemers;
- de visie van de Cofinimmo Raad van Bestuur op de strategische plannen van de Bieder voor de Vennootschap en de vermoedelijke gevolgen daarvan, op de werkgelegenheid en op de vestigingsplaatsen zoals vermeld in het Prospectus; en
- de visie van de Cofinimmo Raad van Bestuur op de opportuniteit voor aandeelhouders om hun Cofinimmo Aandelen om te ruilen voor het Bod in ruil voor de Nieuwe Aandelen.

1.2 Definities en interpretatie

Tenzij anders vermeld in deze Memorie van Antwoord, hebben woorden en uitdrukkingen met een hoofdletter dezelfde betekenis als die welke zijn uiteengezet in de Sectie "Definities" van het Prospectus.

2. RAAD VAN BESTUUR

Op de datum van deze Memorie van Antwoord is de Cofinimmo Raad van Bestuur samengesteld uit de volgende leden:

Naam	Titel	Einde van het mandaat
Jean Hilgers	Voorzitter van de Cofinimmo Raad van Bestuur – Onafhankelijk Bestuurder	Tot de algemene vergadering van 2027 (die besluit over het boekjaar 2026)
Jean-Pierre Hanin	Chief Executive Officer – Gedelegeerd Bestuurder	Tot de algemene vergadering van 2026 (die besluit over het boekjaar 2025)
Jean Kotarakos	Chief Financial Officer – Uitvoerend Bestuurder	Tot de algemene vergadering van 2026 (die besluit over het boekjaar 2025)
Olivier Chapelle	Onafhankelijk Bestuurder	Tot de algemene vergadering van 2028 (die besluit over het boekjaar 2027)
Nathalie Charles	Onafhankelijk Bestuurder	Tot de algemene vergadering van 2028 (die besluit over het boekjaar 2027)
Anneleen Desmyter	Onafhankelijk Bestuurder	Tot de algemene vergadering van 2026 (die besluit over het boekjaar 2025)
Xavier de Walque	Bestuurder	Tot de algemene vergadering van 2028 (die besluit over het boekjaar 2027)

Benoit Graulich	Onafhankelijk Bestuurder – Voorzitter van het Auditcomité	Tot de algemene vergadering van 2027 (die besluit over het boekjaar 2026)
Jan Suykens	Onafhankelijk Bestuurder	Tot de algemene vergadering van 2028 (die besluit over het boekjaar 2027)
Mirjam van Velthuizen-Lomans	Onafhankelijk Bestuurder	Tot de algemene vergadering van 2028 (besluit over het boekjaar 2027)
Michaël Zahn	Bestuurder	Tot de algemene vergadering van 2026 (die besluit over het boekjaar 2025)
Ann Caluwaerts	Onafhankelijk Bestuurder	Tot de algemene vergadering van 2029 (die besluit over het boekjaar 2028)

3. OPMERKINGEN VAN DE COFINIMMO RAAD VAN BESTUUR MET BETREKKING TOT HET PROSPECTUS

Voorafgaand aan de indiening van het Ontwerpprospectus bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit, heeft de Bieder een informeel ontwerp van het prospectus aan de Vennootschap voorgelegd. Het management van de Vennootschap heeft verschillende opmerkingen overgemaakt aangaande het ontwerpprospectus, en de Vennootschap is van oordeel dat met deze opmerkingen over het algemeen rekening is gehouden in het Ontwerpprospectus dat bij de FSMA werd ingediend.

Op 17 juli 2025 heeft de Voorzitter van de Cofinimmo Raad van Bestuur, voor de toepassing van artikel 26, §2 van het Overnamebesluit, bij brief aan de FSMA namens de Cofinimmo Raad van Bestuur bevestigd dat het Ontwerpprospectus geen leemten of gegevens bevatte die de aandeelhouders van Cofinimmo zouden kunnen misleiden.

4. KORTE BESCHRIJVING VAN HET BOD

4.1 Omvang van het Bod en ruilverhouding

Het Bod is een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar bod tot omruiling dat wordt uitgebracht in overeenstemming met de Overnamewet en Hoofdstuk II van het Overnamebesluit. Het Bod heeft betrekking op alle Cofinimmo Aandelen (en in het kader van de Transactieovereenkomst heeft de Raad van Bestuur van Cofinimmo ermee ingestemd om aangehouden de eigen Cofinimmo Aandelen, 11.398 op de datum van deze Memorie van Antwoord, niet in te brengen in het Bod in ruil voor Nieuwe Aandelen).

De vergoeding voor het Bod bestaat uit de Nieuwe Aandelen, toe te kennen aan de houders van Cofinimmo Aandelen op basis van de Verbeterde Ruilverhouding, wat inhoudt dat per Cofinimmo Aandeel, een aandeelhouder van de Vennootschap 1,185 Nieuwe Aandelen zal ontvangen in het kader van het Bod.

De Vennootschap heeft geen effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrechten uitgegeven anders dan de Cofinimmo Aandelen. De Vennootschap heeft op de datum van deze Memorie van Antwoord één aandelenoptieplan van kracht, waarbij 1.750 aandelenopties op bestaande Cofinimmo Aandelen, die niet-overdraagbaar zijn en die onmiddellijk uitoefenbaar zijn geworden met het oog op het Bod, uitstaan. Aangezien de uitstaande aandelenopties contractueel van aard zijn, is de Bieder niet verplicht om het aanbod uit te breiden tot de uitstaande aandelenopties en de Bieder zal het Bod ook niet uitbreiden op deze wijze.

4.2 Voorwaarden van het Bod

Zoals uiteengezet in het Prospectus in Sectie 7.4, is het Bod onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden (de **Opschortende Voorwaarden**):

- *" Ten gevolge van het Ruilbod houdt Aedifica minstens 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen aan;*

- *Er zal zich vanaf de datum van de indiening van het Ruilbod door de Vennootschap bij de FSMA bij toepassing van artikel 5 van het Overnamebesluit en tot aan de afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode van het Ruilbod geen Material Adverse Change voordoen;"*

Voor de toepassing van de Opschortende Voorwaarden omvat een *Material Adverse Change*, zoals gedefinieerd in het Prospectus:

"*"Material Adverse Change" betekent:*

- een daling van de slotkoers van de BEL20 index[1] *met meer dan 15% ten opzichte van de slotkoers van de BEL20 index op de handelsdag voorafgaand aan de datum van indiening van het Ruilbod door Aedifica bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit. Indien Aedifica niet beslist om het Ruilbod in te trekken op een moment dat de slotkoers van de BEL-20 index lager is dan dit referentiepunt en de slotkoers vervolgens opnieuw boven dit niveau stijgt, zal Aedifica in een later stadium deze eerdere en tijdelijke daling van de BEL-20 index niet meer kunnen inroepen. Elke beslissing van Aedifica om het Ruilbod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de BEL-20 index tijdelijk onder het referentiepunt is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van Aedifica om deze voorwaarde alsnog in te roepen en het Ruilbod in te trekken, indien de slotkoers van de BEL-20 index, na een heropleving, opnieuw onder het referentiepunt zou dalen; en/of*

- een daling van de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index[2] *met meer dan 15% ten opzichte van de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index op de handelsdag voorafgaand aan de datum van indiening van het Ruilbod door Aedifica bij de FSMA overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit. Indien Aedifica niet beslist om het Ruilbod in te trekken op een moment dat de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index lager is dan het referentiepunt en de slotkoers vervolgens opnieuw boven dit niveau stijgt, zal Aedifica in een later stadium deze eerdere en tijdelijke daling van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index niet meer kunnen inroepen. Elke beslissing van Aedifica om het Ruilbod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de FTSE EPRA nareit Developed Europe Index tijdelijk onder het referentiepunt is gedaald, doet geen afbreuk aan het recht van Aedifica om deze voorwaarde alsnog in te roepen en het Ruilbod in te trekken, indien de slotkoers van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index, na een heropleving, opnieuw onder het referentiepunt zou dalen; en/of*

- het zich voordoen van een feit, gebeurtenis of omstandigheid (met inbegrip van een geval van overmacht) dat, alleen of samen met enig ander feit, gebeurtenis of omstandigheid, resulteert of redelijkerwijs zou kunnen resulteren in (in dergelijke gevallen, zoals bepaald door een onafhankelijke expert) een negatieve impact van meer dan 10% van de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel (i.e. EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel niet lager dan EUR 85,12, berekend in overeenstemming met de methodologie toegepast in de Q1 2025 resultaten van Cofinimmo per 31 maart 2025, in vergelijking met de EPRA NTA per Cofinimmo Aandeel zoals weergegeven in de resultaten van Cofinimmo per 31 maart 2025 (zijnde EUR 94,58)."

[1] De benchmark beursindex van Euronext Brussels

[2] De FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index volgt Europese beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen (REITs) en vastgoedbedrijven en biedt een diverse representatie van de vastgoedmarkt in ontwikkelde landen in Europa, zowel geografisch als naar type vastgoed.

Deze Opschortende Voorwaarden zijn bepaald in het uitsluitend voordeel van Aedifica, die zich het recht voorbehoudt om daarvan, geheel of gedeeltelijk, afstand te doen.

Het Bod was initieel eveneens onderworpen aan de opschortende voorwaarde van onvoorwaardelijke goedkeuring van de voorgenomen concentratie (in een vereenvoudigde procedure of eerste fase) door de relevante regulatoire autoriteiten, met name de Duitse, Nederlandse en Belgische Mededingingsautoriteiten:

- Voor Duitsland werd onvoorwaardelijke goedkeuring van de concentratiecontrole bekomen op 15 mei 2025.

- Voor Nederland werd onvoorwaardelijke goedkeuring van de concentratiecontrole bekomen op 11 juni 2025.

- Voor België werd voorwaardelijke goedkeuring van de concentratiecontrole bekomen op 21 januari 2026 bij de BMA, onder voorbehoud van een aantal verbintenissen. De opgelegde verbintenissen worden beschreven in Sectie 7.5.3.1 van het Prospectus. Gelet op de voorwaardelijke goedkeuring die werd bekomen van de BMA bevestigt Aedifica dat zij afstand doet van de initiële voorwaarde van onvoorwaardelijke goedkeuring.

Uiterlijk op de dag van publicatie van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode (zoals gedefinieerd in het Prospectus), zal Aedifica meedelen of de resterende Opschortende Voorwaarden bij het Bod al dan niet vervuld zijn, en of, indien van toepassing, Aedifica verzaakt aan de Opschortende Voorwaarde(n) indien de Opschortende Voorwaarde(n) niet vervuld is/zijn.

5. BEOORDELING VAN HET BOD DOOR DE COFINIMMO RAAD VAN BESTUUR

Overeenkomstig artikel 28, §1 van het Overnamebesluit heeft de Cofinimmo Raad van Bestuur het Bod en het Prospectus beoordeeld met betrekking tot (i) de gevolgen van de uitvoering van het Bod, rekening houdend met alle belangen van de Vennootschap, van de aandeelhouders, van de schuldeisers en van de werknemers, met inbegrip van tewerkstellingsopportuniteiten, (ii) de visie van de Cofinimmo Raad van Bestuur over de strategische plannen van de Bieder voor de Vennootschap en de vermoedelijke gevolgen ervan voor de resultaten, en voor de werkgelegenheid en de vestigingsplaatsen zoals vermeld in het Prospectus en (iii) de visie van de Cofinimmo Raad van Bestuur over de opportuniteit voor de aandeelhouders om de Cofinimmo Aandelen in hun bezit om te ruilen voor Nieuwe Aandelen in het kader van het Bod.

Zoals aangegeven in Sectie 1 van deze Memorie van Antwoord, heeft de Vennootschap op 2 juni 2025 de Transactieovereenkomst gesloten, op grond waarvan de Cofinimmo Raad van Bestuur heeft ingestemd, onder de voorwaarden en bepalingen uiteengezet in de Transactieovereenkomst, om het Bod en de Voorgestelde Combinatie te ondersteunen.

5.1 Beoordeling in overeenstemming met artikel 28, §1, °2 van het Overnamebesluit van de strategische plannen van de Bieder voor de Vennootschap en hun waarschijnlijke effecten op de resultaten van de Vennootschap en op de werkgelegenheid en vestigingsplaatsen zoals vermeld in het Prospectus

(a) Context en doelstellingen van het Bod en beoordeling van de door de Bieder vooropgestelde strategische plannen

(i) Voordelen voor de houders van de Cofinimmo Aandelen

In het Prospectus verklaart de Bieder dat hij van mening is dat het Bod in het belang is van zowel de aandeelhouders van Aedifica als Cofinimmo, waarbij de Bieder onder meer verwijst naar de volgende voordelen verbonden aan het Bod (zoals uiteengezet

in het Prospectus en hieronder samengevat) voor de aandeelhouders van de Vennootschap:

(A) Verbeterde geografische diversificatie: De Bieder stelt dat de Voorgestelde Combinatie zal resulteren in een grotere blootstelling van de houders van Cofinimmo Aandelen in het Verenigd Koninkrijk, Finland (met een eigen ontwikkelingsteam) en Ierland, en zal leiden tot een vermindering van de bijdrage van België in de vastgoedportefeuille, wat zou moeten resulteren in een meer gebalanceerde geografische aanwezigheid.

(B) Huurdersdiversificatie: De Bieder stelt dat de Voorgestelde Combinatie zou leiden tot een grotere huurdersdiversificatie, met onder meer een verminderd gewicht van de top 10 huurders van Cofinimmo.

(C) Verhoogde weging van het zorgsegment: Als gevolg van de Voorgestelde Combinatie stelt de Bieder dat het relatieve gewicht van de segmenten kantoor- en distributienetwerken naar verwachting zal worden gehalveerd (van (bij benadering) respectievelijk 15% en 8% van de GAV naar respectievelijk 8% en 4%).

(D) Verbeterde schaal, verhoogde aandelenliquiditeit en robuustere financiële structuur: De Bieder is van mening dat de Voorgestelde Combinatie de aandeelhouders van Cofinimmo zou laten genieten van de voordelen van een verbeterde schaal, een grotere aandelenliquiditeit en het potentieel om de kredietwaardigheid te verbeteren.

(E) Synergiën: De Bieder verwijst verder naar de Voorgestelde Combinatie die leidt tot operationele en financiële synergiën.

(F) Sterkte van de Gecombineerde Entiteit: De Bieder stelt ten slotte dat verwacht wordt dat de aandeelhouders van de Vennootschap zullen kunnen genieten van de voordelen van de gecombineerde activiteiten van Aedifica en Cofinimmo die sterker en competitiever zijn, en beter in staat is in te spelen op kansen in de markt.

(ii) Intenties van de Bieder

In het Prospectus zet de Bieder uiteen dat de intenties van de Bieder tijdens de duur van het Bod afhankelijk zijn van de uitkomst van het Bod. Voor meer details in dit verband wordt verwezen naar het Prospectus.

Ten aanzien van de intenties van de Bieder na de voltooiing van het Bod zijn de Bieder en de Vennootschap in de Transactieovereenkomst overeengekomen dat een integratietraject zal worden uitgewerkt (zoals verder beschreven in Sectie 5.4(a) van deze Memorie van Antwoord).

Aedifica heeft de intentie om, door middel van het Bod, de zeggenschap over de Vennootschap te verwerven door ten minste 50% + 1 van de Cofinimmo Aandelen te verwerven. Na een dergelijke verwerving van zeggenschap, en vanuit het oogpunt van juridische integratie, geeft de Bieder aan dat er twee belangrijke uitkomsten worden beoogd om juridische integratie te bereiken. Deze uitkomsten zijn grotendeels afhankelijk van de uitkomst van het Bod en van de toepassing van de relevante wet- en regelgeving op het gebied van regelgeving en fiscale wetten en regelgeving:

- Ofwel zal de Bieder overgaan tot een fusie tussen Cofinimmo en Aedifica, waarbij Cofinimmo (de overgenomen entiteit) zal opgaan in Aedifica (de overlevende entiteit); of

- Ofwel zal de Bieder overgaan tot de omvorming van Cofinimmo tot een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV), welke omvorming zou worden voortgezet indien de Bieder meer dan 90% van de Cofinimmo Aandelen in het Bod verwerft.

De uitkomst die uiteindelijk naar goeddunken van Aedifica wordt nagestreefd, zal afhangen van de uitkomst van het Bod en zal worden beïnvloed door de manier waarop de Duitse belasting op de overdracht van onroerend goed zal worden geheven aan de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. Nadere bijzonderheden over de Duitse RETT-overwegingen in dit verband zijn te vinden in het Prospectus.

(A) Fusie tussen Aedifica en Cofinimmo

Het Prospectus verduidelijkt dat de Bieder zal trachten de Bieder en de Vennootschap te fuseren indien het Bod succesvol is (d.w.z. dat hij ten minste 50%+1 Cofinimmo Aandeel in het Bod verwerft), maar minder dan 90% van de Cofinimmo Aandelen wordt verworven ingevolge het Bod. Deze fusie zal deels gedreven worden door het feit dat de Bieder verantwoordelijk zal zijn voor het naleven van de *free float*-vereisten van de GVV-Wet (zoals hieronder gedefinieerd) en het GVV-KB (zoals hieronder gedefinieerd).

Een fusie zal enkel tot stand komen indien de buitengewone algemene vergaderingen van zowel Aedifica als Cofinimmo worden bijeengeroepen en met de fusie instemmen. Een fusie kan alleen worden goedgekeurd door een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders met een meerderheid van ten minste 75% van de stemmen die op de buitengewone algemene vergadering zijn uitgebracht.

Bij een dergelijke fusie door overneming zullen de overblijvende aandeelhouders van Cofinimmo nieuwe aandelen in Aedifica ontvangen, tegen een uitgifteprijs die in het fusievoorstel zal worden vermeld. Op grond van de Transactieovereenkomst is de ruilverhouding voor de fusie gelijk aan de Verbeterde Ruilverhouding, desgevallend gecorrigeerd voor dividenden en behalve wanneer er een wezenlijke verandering zou hebben plaatsgevonden in de respectieve waarden van de twee partijen. Een fusie tussen Cofinimmo en Aedifica zal resulteren in één notering van de fusiegroep, waarbij alle investeerders genoteerde aandelen van Aedifica als een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap zullen overhouden.

(B) Omvorming van de Vennootschap in een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV)

Indien Aedifica als gevolg van het Bod 90% of meer van de Cofinimmo Aandelen zal aanhouden bij de afsluiting van het Bod, dan zal in het kader van het Bod *an sich* reeds éénmaal de Duitse RETT betaalbaar zijn (op voorwaarde van een tijdige kennisgeving aan de Duitse belastingdienst). Indien vervolgens nog een fusie tussen Aedifica en Cofinimmo zou worden nagestreefd, zou dit leiden tot een bijkomende Duitse RETT-heffing. In dit scenario zal dus geen fusie worden nagestreefd en zal in plaats daarvan

worden gekozen voor de omvorming van Cofinimmo tot een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Zulke omvorming naar het IGVV-statuut vereist een goedkeuring door de algemene vergadering van Cofinimmo (die Aedifica op dat moment per hypothese zal controleren) met een meerderheid van 80%.

Er zal tevens een statutenwijziging vereist zijn. De omzetting naar een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap is mogelijk omdat Aedifica, als openbare GVV, op dat ogenblik een voldoende hoge participatie (namelijk meer dan 25%) in Cofinimmo zal aanhouden. Door de omzetting naar IGVV zal de *free float*-verplichting van 30% opgelegd door de GVV-Wet niet langer van toepassing zijn op Cofinimmo, terwijl Cofinimmo nog steeds onderworpen zal zijn aan het fiscaal statuut van een gereglementeerde vastgoedvennootschap en, zowel rechtstreeks als institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap als onrechtstreeks via het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap van Aedifica, aan het statuut van gereglementeerde vastgoedvennootschap zelf. Bovendien leidt een omzetting van een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap niet tot een overdracht van aandelen of (in tegenstelling tot een fusie) van activa van Cofinimmo, zodat er in dat verband geen fiscale of reglementaire verplichtingen worden verwacht. De omvorming van Cofinimmo tot een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap zal wel tot gevolg hebben dat passende maatregelen moeten worden genomen om ervoor te zorgen dat de aandelen (en andere effecten) van Cofinimmo enkel in handen zijn van "in aanmerking komende beleggers" in de zin van de GVV-Wet. Bovendien moeten alle aandelen die door Cofinimmo worden uitgegeven, worden omgezet in aandelen op naam.

Alvorens over te gaan tot de implementatie van dit scenario, zal Aedifica de resterende aandeelhouders van Cofinimmo ook de mogelijkheid bieden om uit de Vennootschap te stappen door middel van een nieuw openbaar bod (tot omruiling) op de aandelen van de Vennootschap.

(C) Geschematiseerd overzicht van de diverse scenario's

Rekening houdend met het voorgaande, heeft de Bieder in het Prospectus uiteengezet hoe deze verschillende overwegingen zich zouden kunnen ontvouwen:

< 50% + 1	***Voornaamste intentie tijdens Ruilbod***
	Op de laatste dag van de Initiële Aanvaardingsperiode zal Aedifica bekendmaken of zij al dan niet de Initiële Aanvaardingsperiode vrijwillig wenst te verlengen. Zij zal dit met name overwegen indien op die datum de inschatting is dat (nog) niet is voldaan aan de Opschortende Voorwaarde van de minimum aanvaardingsdrempel casu quo enige andere Opschortende Voorwaarde, maar zij daar op dat ogenblik geen afstand van wenst te doen. • *Indien niet tot vrijwillige verlenging wordt overgegaan, zal de Initiële Aanvaardingsperiode afgesloten worden, en zal Aedifica uiterlijk op de dag van bekendmaking van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode bevestigen of de Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod al dan niet vervuld zijn, en of zij al dan niet afziet van één of meer Opschortende Voorwaarden.* • *Indien de Initiële Aanvaardingsperiode wordt verlengd (desgevallend meerdere malen), zal Aedifica uiterlijk op de dag van bekendmaking van de resultaten van de (desgevallend meermaals) verlengde*

	Initiële Aanvaardingsperiode bevestigen of de Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod al dan niet vervuld zijn, en of zij al dan niet afziet van één of meer Opschortende Voorwaarden. *Indien Aedifica meent dat zij in staat zal zijn de meerderheid van de aan de Cofinimmo Aandelen verbonden stemrechten uit te oefenen zelfs indien zij 50% of minder van de Cofinimmo Aandelen bezit en/of indien andere Opschortende Voorwaarden niet vervuld zijn (maar de vervulling daarvan redelijkerwijs te verwachten is), is het waarschijnlijk dat Aedifica zal verzaken aan de desbetreffende Opschortende Voorwaarde(n) van het Ruilbod. In de andere gevallen, is een dergelijke verzaking weinig waarschijnlijk.* *Indien Aedifica niet verzaakt aan één of meer niet-vervulde Opschortende Voorwaarden, vervalt het Ruilbod.* *Aedifica behoudt zich daarnaast het recht voor om het Ruilbod na afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode (al dan niet reeds één of meerdere malen vrijwillig verlengd) vrijwillig te heropenen, onder meer teneinde te voldoen aan de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act, indien zij op dat ogenblik afstand zou doen van de niet vervulde Opschortende Voorwaarde inzake het bereiken van de minimum aanvaardingsdrempel, waarbij het Ruil-bod in zulk geval nog voor een periode van minstens 5 en maximum 15 US Werkdagen opnieuw moet worden opengesteld (waarbij de vrijwillige heropening als een verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode wordt beschouwd voor doeleinden van de toepasselijke US tender offer rules onder de US Exchange Act).*
	Voornaamste intentie na afsluiting van het Ruilbod
	Indien het Ruilbod wordt afgesloten (na al dan niet verlenging van de Initiële Aanvaardingsperiode, desgevallend meerdere malen) en Aedifica verzaakt heeft aan de Opschortende Voorwaarden van het Ruilbod die op dat ogenblik niet zouden vervuld zijn, gaat Aedifica ervan uit dat zij in de feiten zelfs zonder 50%+1 van de Cofinimmo Aandelen te bezitten, in staat zal zijn de meerderheid van de aan de Cofinimmo Aandelen verbonden stemrechten uit te oefenen. Aedifica zal de activiteiten van Cofinimmo dan voortzetten onder het statuut van een OGVV. *Aedifica zal naderhand trachten haar belang te vergroten met als doel alsnog op termijn een fusie na te streven tussen Aedifica en Cofinimmo.*
≥ 50% + 1 maar ≤ 70%	***Voornaamste intentie tijdens Ruilbod***
	Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, zal het Ruilbod in dit scenario in principe worden afgesloten en zullen de activiteiten van Cofinimmo worden voortgezet onder het statuut van een OGVV. *Aedifica behoudt zich echter de mogelijkheid voor om het Ruilbod vrijwillig (één of meerdere keren) te heropenen indien zij, op basis van een analyse van de samenstelling van het alsdan resterende Cofinimmo aandeelhoudersbestand, meent haar belang te kunnen verhogen tot een % dat haar toelaat een gekwalificeerde meerderheid van 75% van de aan de Cofinimmo Aandelen verbonden stemrechten uit te oefenen op een buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo.*
	Voornaamste intentie na afsluiting van het Ruilbod
	Op termijn streeft Aedifica in dit scenario een fusie door overneming van Cofinimmo met Aedifica als absorberende entiteit na en zal zij dit voorstellen aan de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo (waartoe met een meerderheid van ten minste 75% van de op de buitengewone algemene vergadering uitgebrachte stemmen dient te worden besloten).
> 70% maar < 90%.	***Voornaamste intentie tijdens Ruilbod***
	Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, is het in dit scenario weinig waarschijnlijk dat Aedifica de Aanvaardingsperiode zal heropenen nu redelijkerwijs is te verwachten dat zij op basis van het aantal verworven Cofinimmo Aandelen stemrechten zal kunnen uitoefenen overeenstemmend met een gekwalificeerde meerderheid van 75% op een buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo. *Aedifica behoudt zich echter de mogelijkheid voor om het Ruilbod vrijwillig (één of meerdere keren) te heropenen, teneinde een hoger aanvaardingspercentage van het Ruilbod trachten te verkrijgen (zonder de 90% te overstijgen, tenzij zij op dat ogenblik tevens de redelijke verwachting heeft dat zij vervolgens ook de 95% drempel zal kunnen overschrijden, cfr. infra).*
	Voornaamste intentie na afsluiting van het Ruilbod

	Op termijn streeft Aedifica in dit scenario eveneens een fusie door overneming van Cofinimmo met Aedifica als absorberende entiteit na en zal zij dit voorstellen aan de buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo (waartoe met een meerderheid van ten minste 75% van de op de buitengewone algemene vergadering uitgebrachte stemmen dient te worden besloten).
≥ 90% maar < 95%.	***Voornaamste intentie tijdens Ruilbod***
	Na afloop van de Initiële Aanvaardingsperiode, zal zij in dit scenario overgaan tot een verplichte heropening van het Ruilbod overeenkomstig artikel 35 van het Overnamebesluit, en trachten op die manier, indien mogelijk, de drempel van 95% te bereiken en over te gaan tot het Uitkoopbod. *Indien de drempel van 95% uiteindelijk wordt bereikt middels een verplichte heropening, zal Aedifica overgaan tot een Uitkoopbod.* *Indien de drempel van 95% niet wordt bereikt, zal Aedifica het Ruilbod afsluiten.*
	Voornaamste intentie na afsluiting van het Ruilbod.
	Ongeacht de afsluiting van het Ruilbod indien Aedifica de drempel van 95% niet bereikt en geen Uitkoopbod mogelijk is, behoudt zij zich het recht voor om op elk moment in de toekomst een (zelfstandig) uitkoopbod uit te brengen (eventueel na een nieuw openbaar overnamebod of aankopen van Cofinimmo Aandelen buiten een openbaar bod, of ten gevolge van overeenkomsten met andere Cofinimmo Aandeelhouders), onderworpen aan een prijscontrole overeenkomstig het Koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen. *Elk uitkoopbod (al dan niet vereenvoudigd of zelfstandig) zou leiden tot de overdracht aan Aedifica van de eigendom van de Cofinimmo Aandelen die nog niet in het bezit zijn van Aedifica of van personen die in onderling overleg met Aedifica handelen, alsook tot de schrapping van de notering van de Cofinimmo Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Bijgevolg zou Cofinimmo in het scenario van een uitkoopbod haar statuut van OGVV niet langer behouden.* *Ongeacht of Aedifica er op termijn in slaagt over te gaan tot een uitkoopbod, heeft Aedifica de intentie over te gaan tot omvorming van Cofinimmo naar een IGVV (die al dan niet genoteerd zal blijven, in functie van het aantal aandelen van tijd tot tijd in het bezit van Aedifica [en andere vennootschapsrechtelijke en fiscale overwegingen]).* *Indien de omzetting van Cofinimmo in een IGVV zou leiden tot het verlies van het SIIC statuut in Frankrijk zal Aedifica alternatieven overwegen om mogelijk alsnog te opteren voor een fusie ondanks de dubbele RETT in Duitsland (cfr. hetgeen eerder toegelicht werd hierboven in deze sectie 7.2.4.1).* *Na afsluiting van het Ruilbod, zullen de activiteiten van Cofinimmo in afwachting van dergelijk eventueel uitkoopbod en/of omvorming naar een IGVV, verdergezet worden onder het huidige statuut van OGVV.*
≥ 95%	***Voornaamste intentie tijdens Ruilbod***
	Indien Aedifica minstens 95% van de Cofinimmo Aandelen in bezit krijgt middels het Ruilbod, zal Aedifica overgaan tot een Uitkoopbod en de schrapping van de Cofinimmo Aandelen van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. *Het Uitkoopbod zal een vereenvoudigd uitkoopbod zijn aangezien Aedifica nog geen Cofinimmo Aandelen bezit op de datum van dit Prospectus en zij niet in onderling overleg handelt met andere Cofinimmo Aandeelhouders. Als Aedifica erin slaagt om 95% van de Cofinimmo Aandelen te verwerven door middel van het Ruilbod, impliceert dit dus dat zij eveneens meer dan 90% van de Cofinimmo Aandelen zal hebben verworven die nog niet gehouden zijn door Aedifica of door de personen die in onderling overleg handelen met Aedifica.*
	Voornaamste intentie na afsluiting van het Ruilbod
	In dit scenario heeft Aedifica de intentie over te gaan tot omvorming van Cofinimmo naar een IGVV. *Indien de omzetting van Cofinimmo in een IGVV zou leiden tot het verlies van het SIIC statuut in Frankrijk zal Aedifica alternatieven overwegen om mogelijk alsnog te opteren voor een fusie ondanks de dubbele RETT in Duitsland (cfr. hetgeen eerder toegelicht werd hierboven in deze sectie 7.2.4.1).*

	Na afsluiting van het Ruilbod, zullen de activiteiten van Cofinimmo in afwachting van dergelijke omvorming naar een IGVV voortgezet worden onder het statuut van een OGVV.

(iii) Governance

In het Prospectus zet de Bieder uiteen dat, zoals overeengekomen in de Transactieovereenkomst, de governance gebaseerd zal zijn op een gebalanceerde corporate governance-structuur, en georganiseerd volgens de volgende principes zodra Aedifica controle verwerft over de Vennootschap:

Voor de raad van bestuur van Aedifica (de **Aedifica Raad van Bestuur**)

(A) De Aedifica Raad van Bestuur zal bestaan uit 11 leden, waarvan 10 leden niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurders zullen zijn, en 1 bestuurder zal uitvoerend bestuurder zijn, zijnde de CEO;

(B) De 10 niet-uitvoerende bestuurders zullen gelijkelijk worden verdeeld over de huidige niet-uitvoerende bestuurders van Cofinimmo en Aedifica;

(C) Het Benoemings- en Bezoldigingscomité en het Auditcomité zullen elk bestaan uit 4 leden, die op paritaire basis worden benoemd uit de bestuurders van Cofinimmo en Aedifica, waarbij het Benoemings- en Remuneratiecomité wordt voorgezeten door een bestuurder van Cofinimmo en het Auditcomité door een bestuurder van Aedifica;

(D) De heer Serge Wibaut blijft voorzitter van de Aedifica Raad van Bestuur tot het vroegste van (i) het einde van zijn huidige mandaat dat eindigt in mei 2027 en (ii) de implementatie van de juridische integratie en de heer Jean Hilgers zal opvolgend-voorzitter worden met het oog op de benoeming tot volgende voorzitter na het beëindigen van het mandaat van de heer Wibaut zoals voornoemd;

(E) De heer Jean Hilgers zal worden benoemd tot vice-voorzitter van de Aedifica Raad van Bestuur totdat de heer Jean Hilgers wordt benoemd tot voorzitter van de Aedifica Raad van Bestuur; en

(F) De heer Stefaan Gielens zal in functie blijven als de CEO van Aedifica.

De Bieder verduidelijkt dat, met uitzondering van de CEO van Aedifica, de leden van het uitvoerend comité van Aedifica na de voltooiing van het Bod niet langer in de raad van bestuur van Aedifica zullen zetelen, maar dat een managementcomité zal worden opgericht waarin het uitvoerend comité van Aedifica zal zetelen.

Voor de Cofinimmo Raad van Bestuur

Na de afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode (zoals gedefinieerd in het Prospectus), en tot de juridische integratie van Cofinimmo in Aedifica plaatsvindt, zal de Cofinimmo Raad van Bestuur als volgt zijn samengesteld:

(A) om de verrichting te faciliteren, zullen de 2 niet-uitvoerende, niet-onafhankelijke bestuurders, met name de heer Xavier de Walque en de heer Michael Zahn, vroegtijdig ontslag nemen en zal 1 niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurder, met name mevrouw Anneleen Desmyter, haar mandaat niet verlengen (en vroegtijdig ontslag nemen) als bestuurder en 2 van de huidige bestuurders van Aedifica zullen worden gecoöpteerd als

bestuurders in de Cofinimmo Raad van Bestuur (deze bestuurders en hun eventuele vervangers, in voorkomend geval, de **Gecoöpteerde Bestuurders**);

(B) de 5 niet-uitvoerende bestuurders in de Cofinimmo Raad van Bestuur die zullen worden benoemd tot bestuurders in de Aedifica Raad van Bestuur, worden, voor zover van toepassing, niet langer als onafhankelijk worden beschouwd;

(C) de Cofinimmo Raad van Bestuur zal bijgevolg bestaan uit 11 bestuurders, van wie er 2 uitvoerende bestuurders zullen zijn, 2 van hen zullen door Aedifica aangesteld zijn als niet-uitvoerende bestuurders, 4 gezamenlijke niet-uitvoerende bestuurders en 3 onafhankelijke bestuurders.

De nieuw samengestelde Aedifica Raad van Bestuur zal, na een succesvol Bod en indien niet tot een fusie van Cofinimmo in Aedifica zou worden overgegaan, beslissen over de samenstelling van de Cofinimmo Raad van Bestuur in het scenario waar Cofinimmo na de juridische integratie zou blijven bestaan als IGVV.

Voor het <u>management van de Vennootschap</u>

In de Transactieovereenkomst tussen de Vennootschap en de Bieder is overeengekomen dat na de datum van vereffening (zijnde maximaal 15 werkdagen na het einde van de Initiële Aanvaardingsperiode (zoals gedefinieerd in het Prospectus)) en tot de voltooiing van de juridische integratie, het directiecomité van Cofinimmo op zijn plaats zal blijven.

Voor het <u>management van de Gecombineerde Entiteit</u>

In de Transactieovereenkomst tussen de Vennootschap en de Bieder is overeengekomen dat vanaf de juridische integratie van Cofinimmo en Aedifica (in de vorm van een fusie, of een omzetting van Cofinimmo in een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap), drie leden van het directiecomité van de Vennootschap zullen worden opgenomen in het managementcomité van Aedifica.

(iv) Strategische plannen

Wat de strategische plannen betreft, zet de Bieder zijn voornemen naar voren, zoals beschreven in Sectie 7.2.4.6 van het Prospectus, om door de samenvoeging van de portefeuilles van Aedifica en Cofinimmo, (i) het relatieve gewicht van de segmenten kantoor- en distributienetwerken van de Vennootschap te verminderen, (ii) de activiteiten van de Gecombineerde Entiteit te concentreren op zorgvastgoed, waarbij zorggerelateerde activa ongeveer 88% van de totale activabasis van de gecombineerde groep zouden uitmaken.

Om dit resultaat te bereiken, zou de Bieder ernaar streven om, in lijn met de huidige strategie van Cofinimmo, deze activa selectief en tegen passende prijsniveaus te desinvesteren en zo te evolueren naar een "*pure play zorgvastgoed*" OGVV.

Tot slot geeft de Bieder aan dat het zijn voornemen is om de bestaande financieringsstrategie met de gecombineerde entiteit voort te zetten, en daarbij te streven naar een schuldgraad die lager is dan 45%.

(v) Desinvesteringsverbintenissen van de Bieder

Zoals uiteengezet in het Prospectus, verbindt Aedifica zich ertoe om, binnen een termijn van 10-20 maanden van de datum van de beslissing van de BMA om het Bod goed te keuren, onder voorwaarden in fase I (artikel IV.66, §2, 1° WER) (de **Beslissing**), eventueel verlengbaar met 0-10 maanden, over te gaan tot een desinvestering van een woonzorgcentra-vastgoedportefeuille in België van Aedifica en/of, in overleg en mits akkoord van Cofinimmo, een woonzorgcentra-vastgoedportefeuille van Cofinimmo in België voor een gezamenlijke en totale transactiewaarde van EUR 200-300 miljoen. Daarnaast verbindt Aedifica zich ertoe uiterlijk binnen een periode van 25-35 maanden na de datum van de Beslissing, eventueel verlengbaar met 0-10 maanden over te gaan tot een desinvestering van een woonzorgcentra-vastgoedportefeuille in België van Aedifica en/of, in overleg en mits akkoord van Cofinimmo, een woonzorgcentra-vastgoedportefeuille van Cofinimmo in België voor een bijkomende gezamenlijke en totale transactiewaarde van EUR 0-100 miljoen.

Indien de Bieder een verrichting zou uitvoeren om haar Desinvesteringsverbintenissen te implementeren onder voorwaarden die de Cofinimmo Raad van Bestuur zouden nopen tot het herzien van zijn positie omtrent het Bod zoals beschreven in deze Memorie van Antwoord, dan zal de Cofinimmo Raad van Bestuur tussen de goedkeuring van deze Memorie van Antwoord en de finale afsluiting van het Bod een aanvulling publiceren bij deze Memorie van Antwoord in overeenstemming met Artikel 30 van de Overnamewet.

(b) Beoordeling door en standpunten van de Cofinimmo Raad van Bestuur

De Cofinimmo Raad van Bestuur:

(i) is het eens met de standpunten van de Bieder over de voorgestelde voordelen verbonden aan de Voorgestelde Combinatie;

(ii) is van mening dat het juridische integratietraject dat in de Transactieovereenkomst is uitgestippeld, de aandeelhouders van Cofinimmo de beste kans biedt om zo snel mogelijk en zo sluitend mogelijk te kunnen genieten van de realisatie van operationele en financiële synergiën;

(iii) is van mening dat de governancestructuur, zoals beschreven in het Prospectus en hierboven, een evenwichtig resultaat biedt voor de Vennootschap en de Bieder, en de Cofinimmo Raad van Bestuur is van mening dat de Cofinimmo Raad van Bestuur en de Aedifica Raad van Bestuur, mede op basis van de governancestructuur en de bepalingen van de *Relationship Agreement* (zoals hieronder gedefinieerd), in staat zullen zijn om de belangen van de aandeelhouders van de Vennootschap in het kader van het Bod te vrijwaren;

(iv) stemt in met het voorgestelde strategische plan van de Bieder om de door de Bieder gevolgde desinvesteringsstrategie voort te zetten ten aanzien van het kantorensegment en het segment distributienetwerken teneinde het gewicht van het zorgsegment, dat verder zal worden versterkt, verder te vergroten; en

(v) stemt in met de door de Bieder voorgestelde strategie om de bestaande financieringsstrategie voort te zetten en te streven naar een schuldgraad van minder dan 45%.

(c) Relationship Agreement

De Cofinimmo Raad van Bestuur vestigt verder de aandacht op het feit dat, in de Transactieovereenkomst, is overeengekomen dat Aedifica en Cofinimmo een *relationship agreement* (de **Relationship Agreement**) zullen aangaan om de overgangsperiode te regelen tussen de afsluiting van de Initiële Aanvaardingsperiode (zoals gedefinieerd in het Prospectus) en de voltooiing van de volledige juridische integratie (zoals beschreven in Sectie 5.1(a)(ii) van deze Memorie van Antwoord).

Aedifica en Cofinimmo hebben op 27 januari 2026 een Relationship Agreement aangegaan, waarin naast afspraken over het juridische en economische integratie tracject na de succesvolle afsluiting van het Bod eveneens bepaalde beschermingsmaatregelen vanuit het oogpunt van governance worden voorzien voor de periode tot de voltooiing van de juridische integratie, en om ervoor te zorgen dat alle transacties tussen de partijen tegen marktconforme voorwaarden worden afgesloten. Op niet-limitatieve basis bevat de Relationship Agreement ten minste onder meer:

- Bepalingen inzake belangenconflicten: een procedure met betrekking tot mogelijke functionele belangenconflicten voor de bestuurders, waarbij situaties worden vermeden (i) waarin hun fiduciaire plicht ten aanzien van Aedifica in strijd zou zijn met dezelfde verplichtingen ten aanzien van Cofinimmo, (ii) waarin zij vertrouwelijke bestuursdocumenten zouden ontvangen met betrekking tot de aangelegenheid waarin het conflict zich voordoet, (iii) waarin zij zouden deelnemen aan de bestuursvergadering waarin het geconflicteerde agendapunt wordt besloten;

- Bepalingen met betrekking tot *corporate opportunities*: telkens wanneer een beslissing van het type "*corporate opportunity*" (waarbij zowel Aedifica als Cofinimmo betrokken zijn) moet worden genomen, is voorzien in een procedure die Cofinimmo onder voorwaarden de mogelijkheid biedt om eerst *corporate opportunities* te bekijken, zodat Aedifica geen *corporate opportunity* benut ten nadele van Cofinimmo;

- Bepalingen met betrekking tot het delen van informatie: de Gecoöpteerde Bestuurder kan informatie meedelen aan Aedifica, indien deze informatie nodig is voor Aedifica om zich een mening te vormen over de agenda van de vergaderingen van de Cofinimmo Raad van Bestuur, en om de beslissing te beoordelen die door haar vertegenwoordigers moet worden genomen op een toekomstige vergadering van de Cofinimmo Raad van Bestuur en alleen in zover: (i) deze informatie strikt vertrouwelijk wordt gehouden door Aedifica; (ii) de informatie geen informatie bevat die als bijzonder vertrouwelijk wordt beschouwd (bijvoorbeeld met betrekking tot *corporate opportunities*, transacties met verbonden partijen, en functionele belangenconflicten); en (iii) de informatie wordt gedeeld met Aedifica om louter functionele redenen, op een strikte *need-to-know*-basis, en onderworpen aan waarborgen vanuit een MAR perspectief en niet bedoeld voor persoonlijk gebruik door Aedifica of haar verbonden vennootschappen.

- Bepalingen met betrekking tot transacties met verbonden partijen: dit betreft de wijze waarop de procedures voor transacties met verbonden partijen worden toegepast, waarbij Cofinimmo en Aedifica o.m. zijn overeengekomen dat de *de minimis* vrijstelling van artikel 7:97, §1, 2° contractueel te verlagen tot een *de minimis* van 0,1% van het geconsolideerde netto-actief van Cofinimmo met betrekking tot elke mogelijke transactie met verbonden partijen;

- Bepalingen met betrekking tot mechanismen voor het delen van informatie: deze bepalingen verschaffen toegang tot relevante personen binnen Cofinimmo, om ervoor te zorgen dat Aedifica tijdig alle informatie ontvangt die nodig is om te voldoen aan

haar eigen wettelijke, regelgevende en rapporteringsverplichtingen als beursgenoteerde GVV.

In de Transactieovereenkomst is overeengekomen dat gelijkaardige mechanismen zullen worden ingevoerd op het niveau van Aedifica met betrekking tot de positie van bestuurders die deel zouden uitmaken van de Aedifica Raad van Bestuur en lid zouden zijn van de Cofinimmo Raad van Bestuur.

De Cofinimmo Raad van Bestuur is van mening dat de *Relationship Agreement* de bescherming van de aandeelhouders van de Vennootschap in het kader van het Bod verder zal versterken.

(d) Regulatoire aspecten in verband met het Bod

Gelet op het statuut van de Vennootschap als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, vermeldt de Bieder in het Prospectus (i) dat de Vennootschap onderworpen is aan bepaalde *free float*-vereisten en (ii) dat Aedifica, na de Initiële Aanvaardingsperiode, de 'promotor' van de Vennootschap kan worden in overeenstemming met de Wet van 12 mei 2014 op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de **GVV-Wet**).

Een beschrijving van de *free float*-vereisten in het kader van de GVV-Wet is uiteengezet in Sectie 7.2.3 van het Prospectus. Meer informatie over de verschillende scenario's die de Bieder zich ziet ontplooien, is opgenomen in Sectie 5.1(a)(ii) van deze Memorie van Antwoord.

In die context, zoals uiteengezet in Sectie 7.2.3.3 *juncto* 7.2.3.4 van het Prospectus, kan Aedifica de promotor van Cofinimmo worden en moet zij voldoen aan de vereisten die na het Bod aan een 'promotor' worden opgelegd.

5.2 Belangen van de Aandeelhouders beoordeeld overeenkomstig artikel 28, §1, 1° van het Overnamebesluit

Vervolgens heeft de Raad van Bestuur, in overeenstemming met artikel 28, §1, 1° van het Overnamebesluit, de gevolgen van de uitvoering van het Bod voor de belangen van de aandeelhouders van de Vennootschap onderzocht.

(a) Vergoeding voor het Bod

Aangezien het Bod een openbaar aanbod tot omruiling betreft, bestaat de vergoeding van het Bod uit de toekenning van Nieuwe Aandelen aan de houders van Cofinimmo Aandelen die hun aandelen omruilen, onder de Verbeterde Ruilverhouding.

Aldus zal elke houder per Cofinimmo Aandeel (waaraan coupon nr. 41 *et seq* is gehecht) recht hebben op 1,185 Nieuwe Aandelen (met coupon nr. 36 *et seq*) in Aedifica. De Verbeterde Ruilverhouding is gebaseerd op de waardering van Aedifica en Cofinimmo, en is berekend op basis van de kennis van Aedifica per 30 april 2025 (om 16:02 uur Brusselse tijd), in het bijzonder op basis van de openbare resultaten van Q1 2025 van Aedifica en Cofinimmo met cijfers van 31 maart 2025 (de dag vóór de publicatie door Aedifica, overeenkomstig artikel 8, §1 van het Overnamebesluit, van haar intentie om het Bod uit te brengen en met het oog daarop de Nieuwe Aandelen uit te geven).

De totale vergoeding die door de Bieder wordt voorgesteld voor alle 38.096.217 Cofinimmo Aandelen omvat een maximum van 45.144.018 Nieuwe Aandelen van Aedifica, zoals toegestaan door de Aedifica BAV. Het aantal Nieuwe Aandelen dat effectief zal worden uitgegeven, zal afhangen van het totale aantal aandeelhouders van de Vennootschap dat hun Cofinimmo Aandelen omruilt in het Bod voor Nieuwe Aandelen, hetzij tijdens de Initiële Aanvaardingsperiode (zoals gedefinieerd in het

Prospectus), hetzij tijdens een daaropvolgende Aanvaardingsperiode (zoals gedefinieerd in het Prospectus) als gevolg van een vrijwillige of verplichte heropening van het Bod.

Indien Aedifica en/of Cofinimmo een uitkering aan hun aandeelhouders goedkeuren of uitbetalen (ongeacht of dergelijke uitkering de vorm aanneemt van een jaarlijks dividend of interim dividend, of enige andere vorm (in contanten of in natura)), waarbij het recht op dergelijke uitkering valt voorafgaand aan de sluiting van een Aanvaardingsperiode (zoals gedefinieerd in het Prospectus) van het Bod (Aanvaardingsperiodes van eventuele Vrijwillige en/of Verplichte Heropeningen en een eventueel later Uitkoopbod inbegrepen, allen zoals gedefinieerd in het Prospectus), dan zal de Verbeterde Ruilverhouding, en dus de biedprijs voor die nog niet afgesloten Aanvaardingperiode(s) (zoals gedefinieerd in het Prospectus) worden gecorrigeerd om rekening te houden met het effect van dergelijke bruto-uitkering(en) op de waarde van de respectievelijke aandelen. De correctie van de Verbeterde Ruilverhouding zal gebeuren conform volgende formule: "*Aangepaste Ruilverhouding = (Inbrengwaarde - uitgekeerde bruto-uitkering Cofinimmo) / (Uitgifteprijs - uitgekeerde bruto-uitkering Aedifica)*". De desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders zullen op de hoogte worden gesteld van elke wijziging van de Verbeterde Ruilverhouding, en dus de biedprijs als gevolg van een dergelijke uitkering via een persmededeling die beschikbaar zal worden gesteld op de volgende websites: de websites van BNP Paribas (https://www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Neder-lands), https://www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Frans), en https://www.bnpparibasfortis.be/en/public/individuals/save-and-invest/financial-news (in het Engels), en de websites van Aedifica (https://aedifica.eu/nl/ruilbod/) en Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/startpagina/).

De Nieuwe Aandelen zullen gewone aandelen zijn uitgegeven door Aedifica, en deze Nieuwe Aandelen zullen worden beheerst door het Belgisch recht. De Nieuwe Aandelen zullen dezelfde fractiewaarde en dezelfde financiële en stemrechten hebben als de bestaande aandelen uitgegeven door Aedifica. De Nieuwe Aandelen zullen vanaf 1 januari 2025 recht hebben op deelname in de winst van Aedifica en zullen worden uitgegeven met coupon nr. 36 aangehecht.

Aedifica zal, onder voorbehoud van de effectieve uitgifte van de Nieuwe Aandelen (die in één moment of in meerdere gevallen zal plaatsvinden, afhankelijk van eventuele heropening(en) van het Bod), Euronext verzoeken om de Nieuwe Aandelen toe te laten tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

Naar keuze van de aandeelhouder zullen de Nieuwe Aandelen worden uitgegeven in de vorm van aandelen op naam of in gedematerialiseerde vorm, zoals in meer detail uiteengezet in het Prospectus.

(b) Verantwoording van de Verbeterde Ruilverhouding

In het kader van het Bod biedt de Bieder 1,185 Nieuwe Aandelen aan in de Bieder voor elk Cofinimmo Aandeel. De verantwoording van de Verbeterde Ruilverhouding wordt uiteengezet in Sectie 7.3.4 van het Prospectus.

Bij het bepalen van de tegenprestatie voor het Bod heeft de Bieder gekozen voor een benadering op basis van één enkel criterium, waarbij wordt uitgegaan van de volgende waarderingsmethodologie, terwijl verdere referentiepunten worden verstrekt door middel van verschillende waarderingsanalyses om context te geven aan het Bod, zoals uiteengezet in Sectie 7.3.4 van het Prospectus.

De Bieder heeft als primaire waarderingsmethode gebruik gemaakt van:

- *"Aangepaste EPRA NTA-analyse"*

Daarnaast heeft de Bieder de volgende waarderingsmethode toegepast ter verdere onderbouwing alsmede ter verkrijging van een vergelijkingspunt:

- "*Discounted Cash Flow analyse*"

Daarnaast heeft de Bieder bijkomende referentiepunten aangereikt voor zowel de Vennootschap als Aedifica om context te geven aan de Inbrengwaarde van de Vennootschap en de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen, en dus aan de Verbeterde Ruilverhouding, op basis van:

- *"Historische aandelenkoersprestaties";*
- *"EPRA NTA aangepast aan Cofinimmo's, c.q., Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;"*
- *"IFRS NAV aangepast Cofinimmo's, c.q., Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;"*
- *"EPRA NRV aangepast aan Cofinimmo's, c.q., Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;"*
- *"EPRA NDV aangepast aan Cofinimmo's, c.q., Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend gerapporteerd per 31 maart 2025;"*
- *"Koersdoelanalyse van aandelenanalisten"*

De Bieder vermeldt dat de waarderingsbenadering op basis van vergelijkbare transacties niet geschikt werd geacht gezien het ontbreken van recente transacties volledig in aandelen binnen het beursgenoteerde spectrum van op de gezondheidszorg gerichte *Real Estate Investment Trusts* (REIT's) in Europa, hoewel, naast de waarderingsmethoden die door de Bieder worden voorgesteld, dergelijke transactievergelijkingen (in elk van de segmenten van Cofinimmo en in het gezondheidszorgsegment van Aedifica), evenals *trading comparables* (in elk van de segmenten van Cofinimmo en in het gezondheidszorgsegment van Aedifica) kunnen dienen als aanvullende referentiemethodologieën.

(i) Primaire waarderingsmethode: Aangepaste EPRA NTA-analyse

Zoals uiteengezet door de Bieder in het Prospectus, beschouwt de Bieder EPRA NTA als het meest gebruikelijke en erkende waarderingsmodel voor het beoordelen van de marktwaarde van de nettoactiva van een vastgoedvennootschap. De Bieder benadrukt dat EPRA NTA een algemeen erkende financiële maatstaf is die zowel door de Vennootschap als door de Bieder wordt gepubliceerd, in overeenstemming met de richtlijnen van de *European Public Real Estate Association*.

De Bieder benadrukt verder dat deze sectorspecifieke aanpak effectief rekening houdt met de unieke marktdynamiek en vooruitzichten van elk segment binnen de portefeuille van de Vennootschap en de Aanbieder, met name gezondheidszorg voor beide entiteiten en kantoor- en distributienetwerken voor de Vennootschap.

Bij het uitvoeren van zijn analyse voor de kantorenportefeuille van de Vennootschap heeft de Bieder de waargenomen GAV-korting voor beursgenoteerde kantoorvennootschappen geëvalueerd die de Bieder vergelijkbaar achtte met de kantorenportefeuille van Cofinimmo. De door de Bieder opgestelde lijst bestaat uit Merlin Properties, Icade, Fabege, CPI Europe, NSI en CA Immo (de **Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep**) en hebben een gemiddelde en mediane impliciete GAV-korting per 31 maart 2025 van respectievelijk 22,8% en 24,9%.

Hoewel de Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep, die door de Bieder wordt weerhouden, relevant is, zou ook kunnen worden gesteld dat een bredere groep *peers* kan worden overwogen, waarbij extra ondernemingen worden opgenomen. Een dergelijke benadering maakt een bredere vergelijkingsgroep van *peers* mogelijk en biedt een meer omvattend perspectief op marktkortingen.

In deze context zou een alternatieve set van beursgenoteerde vergelijkbare ondernemingen (de **Alternatieve Kantorenreferentiegroep**) kunnen worden overwogen. Deze groep zou bestaan uit de Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep met de toevoeging van REIT's met portefeuilles die vergelijkbaar zijn met de kantorenportefeuille van Cofinimmo met een (aanzienlijke) blootstelling aan locaties in het *Central Business District* (CBD):

- Inmobiliaria Colonial SOCIMI SA (Colonial): In Spanje gevestigde REIT, met een portefeuille GAV van ongeveer EUR 12 miljard, richt zich voornamelijk op eersteklas kantoorgebouwen in grote steden in Frankrijk en Spanje. Het bedrijf is genoteerd op de beurs van Madrid en heeft op 30 april 2025 een marktkapitalisatie van 3,6 miljard euro.

- Gecina SA (Gecina): in Frankrijk gevestigde REIT, met een GAV van ongeveer EUR 17 miljard, voornamelijk gericht op kantoorgebouwen (79%) en residentieel vastgoed (21%). Gecina is uitsluitend actief in Frankrijk, met name in de regio Parijs. Het bedrijf is genoteerd op de beurs van Parijs en heeft een marktkapitalisatie van 6,9 miljard euro per 30 april 2025.

- Derwent London plc (Derwent London): In het Verenigd Koninkrijk gevestigde REIT, met een GAV van ongeveer EUR 5,9 miljard, richt zich uitsluitend op eersteklas kantoren in het centrum van Londen, met de nadruk op hoogwaardige, designgeleid vastgoed in veerkrachtige deelmarkten. Derwent London is uitsluitend actief in het Verenigd Koninkrijk. Het bedrijf is genoteerd op de London Stock Exchange en heeft een marktkapitalisatie van EUR 2,6 miljard per 30 april 2025.

De gemiddelde en mediane impliciete korting op de GAV op 31 maart 2025 van de Alternatieve Kantorenreferentiegroep bedraagt respectievelijk 23,3% en 24,6%.

		Naam	**Impliciete marktwaarde voor ondernemingen op 31 maart 2025 (EUR mm)**[3]	**GAV**[4] **(EURmm, gerapporteerd op 31 maart 2025)**	**Impliciete GAV-premie / (korting)**
Alternatieve Kantorenreferentiegroep	Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep	Merlin Properties	8.069	10.865	(25,7%)
		Icade	5.039	7.059	(28,6%)
		Fabege	5.544	7.300	(24,1%)

[3] Sluiting van de markt op de dag van de Ongestoorde Datum, na schorsing van de verhandeling van de aandelen Aedifica en Cofinimmo.
[4] De *bruto vermogenswaarde* (GAV) bestaat uit de reële waarde van verhandelbare vastgoedbeleggingen, inclusief activa die zijn geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, ontwikkelingsprojecten, gebruiksrechten met betrekking tot percelen grond in erfpacht in overeenstemming met IFRS 16 en grondreserve.

		CPI Europe	6.205	8.234	(24,6%)
		NSI	745	995	(25,1%)
		CA Immo	4.548	4.965	(8,4%)
	Toevoegingen aan Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep	Gecina	13.472	17.339	(22,3%)
		Colonial	9.072	11.646	(22,1%)
		Derwent London	4.242	5.923	(28,4%)
		Gemiddeld			**(23,3%)**
		Mediaan			**(24,6%)**

Mede op basis van de referentiegroep van Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep en ook om rekening te houden met de waargenomen marktontwikkelingen in de kantorensector, heeft de Bieder beslist om een korting toe te passen op de GAV van de kantorenportefeuille van Cofinimmo om rekening te houden met de waargenomen marktontwikkelingen in de kantorensector, aangepast in functie van het akkoord tussen de Cofinimmo Raad van Bestuur en de Aedifica Raad van Bestuur van 10,45% naar 2,85%.

Omgekeerd heeft de Bieder de activa in de zorgsector gewaardeerd tegen hun volledige waarde, ondanks de huidige korting ten opzichte van de GAV waartegen beursgenoteerde REIT's in de gezondheidszorg worden verhandeld. Aangezien de vergoeding voor het Bod volledig uit aandelen bestaat en de Bieder de zorgportefeuille van de Bieder en de zorgportefeuille van Cofinimmo vergelijkbaar acht, heeft de Bieder de activa in het zorgsegment voor zowel Aedifica als Cofinimmo gewaardeerd tegen hun volledige waarde. De Bieder benadrukt dat dit een weerspiegeling is van de positieve marktdynamiek en het groeipotentieel die inherent zijn aan het segment, zoals gunstige demografische trends en een hogere levensverwachting.

Daarnaast heeft de Bieder de activa van de distributienetwerken van Cofinimmo gewaardeerd tegen hun reële waarde.

Rekening houdend met deze factoren heeft de Bieder de gerapporteerde EPRA NTA van zowel Cofinimmo als Aedifica voor de berekening van de Ruilverhouding als volgt aangepast:

- "**Cofinimmo's Aangepaste EPRA NTA**" (totale Inbrengwaarde) wordt berekend op basis van de gerapporteerde EPRA NTA op 31 maart 2025:

  I. Gecorrigeerd voor het uitgekeerde brutodividend van Cofinimmo over 2024 van in totaal 236 miljoen euro (of, met andere woorden, een aanpassing van -6,20 euro per Cofinimmo Aandeel); en

  II. Rekening houdend met een (aangepaste) korting van 2,85% toegepast door de Bieder op de waardering van de kantorenportefeuille van Cofinimmo per 31 maart 2025 gepubliceerd op 25 april 2025 (zijnde een waardering van EUR 927 miljoen), die de Bieder heeft bepaald op basis van de impliciete GAV-korting waargenomen in de Cofinimmo's Kantorenportefeuille Referentiegroep , resulterend in

een aanpassing van EUR 26,5 miljoen op waarde van de kantorenportefeuille van Cofinimmo gerapporteerd per 31 maart 2025 (of, met andere woorden, een aanpassing van -0,69 EUR per Cofinimmo Aandeel).

- "**Aedifica's Adjusted EPRA NTA**" (totale Uitgifteprijs) wordt berekend op basis van de EPRA NTA gerapporteerd per 31 maart 2025, gecorrigeerd voor Aedifica's Uitgekeerd Bruto Dividend 2024 voor in totaal 185 miljoen euro (of met andere woorden, een aanpassing van – 3,90 euro per bestaand Aedifica aandeel) en wordt weergegeven in de onderstaande tabel.

Vervolgens bepaalde de Bieder de Verbeterde Ruilverhouding door de Aangepaste EPRA NTA per aandeel van Cofinimmo (zijnde de Inbrengwaarde) (op basis van 38.096.217, het laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor Cofinimmo per 31 maart 2025 die ongewijzigd zijn gebleven op de datum van het Prospectus) te delen door Aedifica's Aangepaste EPRA NTA per aandeel (zijnde de Uitgifteprijs) (op basis van 47.550.119, het laatst gerapporteerde aantal uitstaande aandelen voor de Vennootschap op 31 maart 2025).

Inbrengwaarde - Cofinimmo (EUR)	87,64
(/) Uitgifteprijs - Aedifica (EUR)	73,96
Ruilverhouding	**1,185**

(ii) DCF-analyse, als verdere ondersteuning en vergelijkingspunt

Zoals uiteengezet door de Bieder in het Prospectus, bestaat deze waarderingsmethodologie uit het berekenen van de waarde van de activa (intrinsieke waarde) door de verwachte vrije kasstromen door deze activa te genereren op basis van de businessplannen (gebaseerd op de Schattingen van Analisten) van zowel Cofinimmo als Aedifica zonder hefboomwerking te verdisconteren (waarbij **Vrije Kasstromen zonder Hefboom** de winst vóór interest, belastingen, afschrijvingen en amortisatie, verminderd met contante belastingen en kapitaaluitgaven).

De waarde van het eigen vermogen toerekenbaar aan de respectievelijke aandeelhouders zoals uitgevoerd door de Bieder wordt gedetailleerd beschreven in de "Samenvatting van de waardering van Cofinimmo DCF" en in de "Samenvatting van de waardering van Aedifica DCF" in Sectie 7.3.4.4 en vertegenwoordigt de som van:

- de verdisconteerde Vrije Kasstroom zonder Hefboom voor de periode van 1 april 2025 (inbegrepen) tot en met 31 december 2027 (inbegrepen); en

- de verdisconteerde **Terminale Waarde** berekend met behulp van de Gordon Growth-formule (d.w.z. de Vrije Kasstromen zonder Hefboom voor FY2027 vermenigvuldigen met de terminale groeivoet (**TGR**) en delen door de gewogen gemiddelde kapitaalkosten (**WACC**) minus de TGR,

In beide gevallen wordt de korting toegepast volgens de conventionele *mid-year convention*. Het resultaat van deze berekening is de impliciete ondernemingswaarde (de **DCF Enterprise Value**).

De respectievelijke Eigenvermogenswaarden van de Bieder werden verkregen door de bruto financiële schuld, plus geldmiddelen en kasequivalenten (inclusief

verhandelbare effecten), minus preferente aandelen, minder pensioenverplichtingen, minus minderheidsbelangen, plus investeringen in geassocieerde deelnemingen af te trekken van de DCF-ondernemingswaarde (de **DCF Equity Value**). Een alternatieve waarde zou kunnen overwegen om de dividenden van 2024 die in mei 2025 voor beide bedrijven zijn uitgekeerd, aan te passen om te aligneren met de Aangepaste EPRA NTA Analyse. De DCF Equity Value gedeeld door de laatst gerapporteerde uitstaande aandelen resulteert in de DCF Equity Value per aandeel.

De aannames die de Bieder heeft gebruikt om de DCF-analyses uit te voeren, zijn uiteengezet in Sectie 7.3.4.4 van het Prospectus.

De Bieder heeft de "*Cofinimmo's Sociale Infrastructuur Referentiegroep*" geïntroduceerd, bestaande uit Aedifica, Care REIT, Care Property, Assura, PHP, Target, Intea, PPI, "*Cofinimmo's Distributienetwerken Referentiegroep*" bestaande uit CTP en LondonMetric, en "*Aedifica's Sociale Infrastructuur Referentiegroep* ", bestaande uit Cofinimmo, Care REIT, Care Property, Assura, PHP, Target, Intea, PPI om de WACC's van Cofinimmo en Aedifica te berekenen.

Cofinimmo's Distributienetwerken Referentiegroep			
Naam	**Impliciete marktwaarde voor ondernemingen op 30 april 2025 (EUR mm)**	**GAV (EURmm, laatst gerapporteerd)**	**Impliciete GAV-premie / (korting)**
CTP	15.063	15.732	(4,3%)
LondonMetric	6.918	7.233	(4,4%)
Gemiddelde kortingsratio			**(4,3%)**
Mediane kortingsratio			**(4,3%)**

Om een meer vergelijkbare basis voor analyse te garanderen, zou een alternatieve set van *peers* in de gezondheidszorg (**Alternatieve Gezondheidszorgreferentiegroep**) kunnen worden gedefinieerd. Deze set zouden worden afgeleid van de Sociale Infrastructuur Referentiegroep van Cofinimmo en Aedifica, maar zou Intea en PPI uitsluiten, vanwege hun beperkte blootstelling aan gezondheidszorg in vergelijking met de portefeuille van Cofinimmo. Bovendien zouden Aedificia en Cofinimmo van deze groep worden uitgesloten om een externe marktbenchmark te bieden terwijl de vergelijkbaarheid tussen de twee entiteiten behouden blijft.

Alternatieve Gezondheidszorgreferentiegroep			
Naam	**Impliciete marktwaarde voor ondernemingen op 30 april 2025 (EUR mm)**	**GAV (EURmm, laatst gerapporteerd)**	**Impliciete GAV-premie / (korting)**

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%)
Gemiddelde kortingsratio			**(12,5%)**
Mediane kortingsratio			**(11,6%)**

Bij het uitvoeren van de DCF-analyses van Cofinimmo en Aedifica heeft de Bieder een lage, midden- en hoge WACC aangehouden van respectievelijk 6,76% / 6,75%, 6,26% / 6,25% en 5,76% / 5,75%. De Bieder heeft ook een lage, midden- en hoge TGR van respectievelijk 1,50%, 2,00% en 2,50% voor beide entiteiten behouden.

Op basis van de DCF-analyse van de Bieder werd de impliciete DCF-omruilverhouding afgeleid op basis van:

	Laag	**Midden**	**Hoog**
	WACC Aedifica: 6,75% WACC Cofinimmo: 6,76%TGR: 1,50%	WACC Aedifica: 6,25% WACC Cofinimmo: 6,26%TGR: 2,00%	WACC Aedifica: 5,75% WACC Cofinimmo: 5,76%TGR: 2,50%
DCF Equity Value per Cofinimmo Aandeel (EUR)	65,20	95,33	143,95
(/) DCF Equity Value per Aedifica aandeel (EUR)	63,80	90,06	132,50
DCF impliciete ruilverhouding	**1,022 keer**	**1,058x**	**1,086x**

Het uitvoeren van de DCF-analyses van Cofinimmo en Aedifica op basis van de Alternatieve Kantorenreferentiegroep, de Alternatieve Gezondheidszorgreferentiegroep en de Distributienetwerken Referentiegroep van Cofinimmo zou leiden tot een lage, gemiddelde en hoge WACC van respectievelijk 6,62% / 6,60%, 6,12% / 6,10%, 5,62% / 5,60%, met behoud van de lage, midden- en hoge TGR van 1,50%, 2,00% en 2,50%, voor beide entiteiten.

Op basis van de DCF-analyse van de alternatieve methode, die ook zou worden aangepast voor de dividenden die in mei 2025 voor beide vennootschappen zijn uitgekeerd in de *bridge* van *Enterprise Value* naar *Equity Value*, zoals hierboven

[5] Marktkapitalisatie berekend op 13 februari 2025, aangeduid als "de laatste Werkdag voorafgaand aan de aanvang van het Aanbod" Periode" volgens persberichten van Assura met betrekking tot de respectievelijke aanbiedingen van Sana Bidco Limited en PHP

[6] Marktkapitalisatie berekend op 10 maart 2025, aangeduid als "de laatste Werkdag voorafgaand aan de aanvang van het Aanbod" Periode" volgens het Scheme Document met betrekking tot de overname in contanten van Care REIT Plc door CR United Bidco Ltd

uiteengezet, zou de impliciete DCF-omruilverhouding gebaseerd zijn op:

	Laag	**Midden**	**Hoog**
	WACC Aedifica: 6,60% WACC Cofinimmo: 6,62%TGR: 1,50%	WACC Aedifica: 6,10% WACC Cofinimmo: 6,12%TGR: 2,00%	WACC Aedifica: 5,60% WACC Cofinimmo: 5.62%TGR: 2.50 %
DCF Equity Value per Cofinimmo Aandeel (EUR)	67,04	99,12	151,76
(/) DCF Equity Value per Aedifica aandeel (EUR)	63,44	91,48	137,62
DCF impliciete ruilverhouding	**1,057 x**	**1,084x**	**1,103x**

Algemeen genomen, met een beperkt aangepaste set van peers, hetgeen resulteert in een minimale impact op de WACC's, en met behoud van de assumpties in het Business Plan van de Bieder, blijven de conclusies van de DCF in het Prospectus ongewijzigd.

(iii) Besluit

De Bieder verwees naar verschillende waarderingsmethoden en referentiepunten die zijn samengevat in de onderstaande tabel, en verder zijn uiteengezet in Sectie 7.3.4. van het Prospectus:

Samenvatting van de veronderstelde ruilverhoudingen			**A** **Waarde per Cofinimmo Aandeel (EUR)**	**B** **Waarde per Aedifica aandeel (EUR)**	**A / B** **Ruilverhouding (X Aedifica Aandelen per 1 Cofinimmo Aandeel)**
Waarderingsmethoden	**Aangepaste EPRA NTA analyse (de hoofdwaar-deringsme-thode)**	Cofinimmo correctie 2,85% op Kantorenportefeuille	87,64	73,96	1,185x
	DCF	Laag: Aedifica: 6,75% WACC; Cofinimmo: 6,76% WACC 1,50% TGR	65,20	63,80	1,022x
		Midden: Aedifica: 6,25% WACC; Cofinimmo: 6,26% WACC, 2,0% TGR	95,33	90,06	1,058x
		Hoog: Aedifica: 5,75% WACC; Cofinimmo: 5,76% WACC, 2,50% TGR	143,95	132,50	1,086x
Referentiep unten om	**Analyse van de histori-sche koers-ontwikkeling**	Ongestoorde Aandelenprijs aangepaste voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923x
		Ongestoorde Aandelenprijs	67,00	69,75	0,961x

		1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976 x
		3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961x
		6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,48	0,978x
		12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017x
	Ge-rapporteerde EPRA NTA	Gerapporteerde EPRA NTA per 31 maart 2025, aangepast aan het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	88,33	73,96	1,194x
	Gerapporteerde IFRS NAV	Gerapporteerde IFRS NAV per 31 maart 2025, aangepast aan het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	88,27	74,00	1,193 x
	Gerapporteerde EPRA NRV	Gerapporteerde EPRA NRV per 31 maart 2025, aangepast aan het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	96,63	83,68	1,155 x
	Gerapporteerde EPRA NDV	Gerapporteerde EPRA NDV per 31 maart 2025, aangepast aan het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	92,03	74,76	1,231 x
	Koersdoel-analyse van aandelen-analisten [7]	Mediaan	65,00	71,00	0,915 x
		Gemiddeld	65,01	70,59	0,921x

Een alternatieve DCF waarderingsmethode dan diegene door de Bieder worden voorgesteld, zouden de volgende impliciete ruilverhoudingen opleveren:

Samenvatting van de veronderstelde ruilverhoudingen			**A** **Waarde per Cofinimmo Aandeel (EUR)**	**B** **Waarde per Aedifica aandeel (EUR)**	**A / B** **Ruilverhouding (X Aedifica Aandelen per 1 Cofinimmo Aandeel)**
Waarderingsmethoden	**DCF**	Laag: Aedifica: 6,60% WACC; Cofinimmo: 6,62% WACC 1,50% TGR	67,04	63,44	1,057x
		Midden: Aedifica: 6,10% WACC; Cofinimmo: 6,12% WACC, 2,0% TGR	99,12	91,48	1,084x
		Hoog: Aedifica: 5,60% WACC; Cofinimmo: 5,62% WACC, 2,50% TGR	151,76	137,62	1,103x

De Bieder vat de impliciete nominale biedprijspremies op basis van historische aandelenkoersen samen in de volgende tabel:

[7] Vóór de uitkering van de respectievelijke Uitgekeerde Brutodividenden 2024 van Cofinimmo en Aedifica.

Samenvatting van de premie van de impliciete ruilverhouding ten opzichte van historische ruilverhoudingen:	Waarde per Cofinimmo Aanddel (EUR)	Waarde per Aedifica aandeel (EUR)	Impliciete ruilverhouding (X Aedifica aandeel per 1 Cofinimmo Aandeel)	Impliciete Biedprijs premie t.o.v. de waarde per Cofinimmo Aandeel (%)
Ongestoorde Aandelenprijs aangepaste voor het Uitgekeerde 2024 Brutodividend	60,80	65,85	0,923x	28,3%[8]
Ongestoorde Aandelenkoers	67,00	69,75	0,961x	23,4%
1 maand VWAP tot 29 april 2025	61,76	63,31	0,976 x	33,8%
3 maanden VWAP tot 29 april 2025	58,00	60,37	0,961x	42,5%
6 maanden VWAP tot 29 april 2025	59,16	60,47	0,978x	39,7%
12 maanden VWAP tot 29 april 2025	60,43	59,41	1,017x	36,8%

Naast deze impliciete nominale premies berekend door de Bieder (gebaseerd op Aedifica's ongestoorde aandelenkoers en Aedifica's Ongestoorde Aandelenkoers Gecorrigeerd voor Uitgekeerd Brutodividend over 2024, zou een alternatieve maatstaf – de effectieve premie –ook kunnen worden overwogen, als bijzonder relevant in de context van een aandeel-voor-aandeel combinatie. Op basis van deze benadering zou de effectieve premie overeenkomen met het evenredige belang van de aandeelhouders van Cofinimmo in de *pro-forma* gecombineerde marktkapitalisatie vergeleken met hun ongestoorde zelfstandige marktkapitalisatie. Via deze methodologie, en zoals weergegeven in de onderstaande tabel, wordt de effectieve premie geraamd op 14,5% (gebaseerd op de ongestoorde aandelenkoersen aangepast voor het bruto dividend van 2024) en 12,0% (gebaseerd op de ongestoorde aandelenkoers).

	Ongestoorde Aandelenkoers effectieve premie		**Ongestoorde Aandelenkoers Gecorrigeerd voor Uitgekeerd Brutodividend over 2024 effectieve premie**	
	Aedifica	**Cofinimmo**	**Aedifica**	**Cofinimmo**
Ongestoorde Aandelenkoers (EUR)	69,75	67,00	65,85	60,80
(x) Aantal uitstaande aandelen (exclusief Eigen Aandelen) (miljoen)	47,54	38,08	47,54	38,08
Ongestoorde marktkapitalisatie (EUR miljoen)	**3.316**	**2.551**	**3.131**	**2.315**
Gecombineerde ongestoorde marktkapitalisatie (EUR miljoen)	**5.867**		**5.446**	

[8] Op basis van een vergelijking van 78,03 EUR per aandeel Cofinimmo, berekend op basis van de Ruilverhouding van 1,185 vermenigvuldigd met die van Aedifica Ongestoorde aandelenkoers van EUR 69,75 aangepast voor Aedifica's uitgekeerde brutodividend van EUR 3,90 voor 2024 (resulterend in een aangepaste Aandelenkoers van 65,85 EUR), met 60,80 EUR berekend op basis van de ongestoorde koers van Cofinimmo van 67,00 EUR, gecorrigeerd voor Uitgekeerd brutodividend over 2024 van EUR 6,20.

Aantal uitstaande Cofinimmo aandelen (exclusief Eigen Aandelen) (miljoen)	38,08	38,08
(x) Ruilverhouding	1,185	1,185
Aantal uitstaande Cofinimmo aandelen aangehouden door Cofinimmo aandeelhouders na de transactie aan een ruilverhouding van 1,185 (exclusief Eigen Aandelen) (miljoen)	**45,1**	**45,1**
Aandeelhouderschap van Cofinimmo aandeelhouders in de gecombineerde entiteit[9]	**48,7%**	**48,7%**
(x) gecombineerde ongestoorde marktkapitalisatie (miljoen EUR)	5.867	5.446
Impliciet Ongestoorde marktkapitalisatie van Cofinimmo na de transactie (miljoen EUR)	**2.857**	**2.652**
(/) Ongestoorde marktkapitalisatie van Cofinimmo (miljoen EUR)	2.551	2.315
Effectieve premie	**12,0%**	**14,5%**

De Bieder besluit dat, na analyse van verschillende waarderingsmethoden, de Bieder ervan overtuigd is dat de Impliciete Biedprijs (zoals gedefinieerd in het Prospectus) per Cofinimmo Aandeel en de Impliciete Biedprijs Aangepast aan Aedifica's Uitgekeerde 2024 Brutodividend (zoals gedefinieerd in het Prospectus) aantrekkelijke en eerlijke waardeproposities vertegenwoordigen voor de aandeelhouders van de Vennootschap.

De alternatieve waarderingsanalyses die in deze Memorie van Antwoord worden gepresenteerd, inclusief de alternatieve DCF-waarderingsmethode en de effectieve premie-analyse, worden als extra referentiepunten aangeboden ter aanvulling op de analyses in het Prospectus. Deze aanvullende waarderingsanalyses leiden niet tot een uitkomst die afwijkt van, en blijven dus in lijn met de uitkomst van, de analyses die door de Bieder in het Prospectus worden gepresenteerd.

(c) Beoordeling door de Cofinimmo Raad van Bestuur en de Financiële Expert

De Vennootschap heeft Lazard BV/SRL (**Lazard** of de **Financiële Expert**) aangesteld om een *fairness opinion* op te stellen over de Verbeterde Ruilverhouding en dus de tegenprestatie van het Bod (de **Fairness Opinion**). Bij het opstellen van de Fairness Opinion heeft Lazard

[9] Aantal uitstaande aandelen gehouden door aandeelhouders van Cofinimmo na transactie bij een ruilverhouding van 1,185 (exclusief Eigen Aandelen) / Aantal aandelen van de gecombineerde entiteit na de transactie bij een ruilverhouding van 1,185 (exclusief Eigen Aandelen)

niet opgetreden als een onafhankelijke expert in de zin van de artikelen 20 tot en met 23 van het Overnamebesluit en werd zijn Fairness Opinion uitsluitend opgesteld ten gunste van de Cofinimmo Raad van Bestuur.

Lazard heeft zijn Fairness Opinion afgeleverd op 20 januari 2026. De opinie is gebaseerd op gebruikelijke waarderingsmethoden voor dit type transactie, met inbegrip van methoden zoals beschreven door de Bieder evenals de alternatieve DCF-methode zoals hierboven uiteengezet, en concludeerde dat, op die datum, de Verbeterde Ruilverhouding billijk is, vanuit financieel oogpunt voor de aandeelhouders van de Vennootschap.

In het licht daarvan is de Cofinimmo Raad van Bestuur van oordeel dat de Verbeterde Ruilverhouding een evenwichtige weerspiegeling uitmaakt van de huidige hoogwaardige activa en bijdragen van de respectieve ondernemingen.

De Cofinimmo Raad van Bestuur merkt echter op dat de verbintenis van de Bieder om structurele remedies (de **Desinvesteringsverbintenissen**) opgelegd door de BMA te implementeren, materiële onzekerheden introduceert die grotendeels buiten de controle van de Vennootschap en, in aanzienlijke mate, van de Bieder liggen.

Deze onzekerheden hebben voornamelijk betrekking op het vermogen van de Bieder om (i) één of meer kopers die aanvaardbaar zijn voor de BMA te identificeren en te bevestigen voor Belgische activa, (ii) aanvaardbare voorwaarden, inclusief prijszetting, overeen te komen, (iii) voldoende desinvesteringen te voltooien binnen de door de BMA opgelegde termijnen om de Desinvesteringsverbintenissen na te komen, en (iv) de opbrengsten uit desinvesteringen te herinvesteren in activa met vergelijkbare of betere rendementen. In het algemeen blijft de uitvoering van de Desinvesteringsverbintenissen afhankelijk van de marktomstandigheden, de interesse van potentiële concurrenten voor de relevante activa, en de reglementaire toetsing en goedkeuring van voorgestelde kopers door de BMA. De uitkomst van de prijszetting zal afhangen van de competitieve dynamiek van de verkoopprocessen, de specifieke aard en het financieel profiel van de te desinvesteren activa, reglementaire beperkingen inzake kopergoedkeuring en de heersende marktomstandigheden op het moment van desinvestering.

In dit stadium kan de Cofinimmo Raad van Bestuur de mogelijke financiële gevolgen van de Desinvesteringsverbintenissen van de Bieder niet kwantificeren. Dergelijke gevolgen zullen afhangen van het samenspel van de bovengenoemde factoren, waaronder de timing van desinvesteringen, de gerealiseerde prijszetting ten opzichte van de nettovermogenswaarde van de gedesinvesteerde activa, de impact van transactiekosten en fiscaliteit, en het tempo en de kwaliteit van de herinvestering van de opbrengsten.

De Cofinimmo Raad van Bestuur stelt vast dat de Bieder in het Prospectus aangeeft dat *"De desinvestering van de woonzorgcentra-vastgoedportefeuille in België voor een totaalbedrag van EUR 300 miljoen waartoe Aedifica zich heeft verbonden in het kader van de Beslissing van de BMA, en over de komende jaren mag worden gespreid (zoals door Aedifica aangekondigd middels haar persbericht van 27 oktober 2025, zie in dit verband eveneens sectie 7.4 van dit Prospectus), zal, met de herinvesteringen van de opbrengsten daarvan, naar verwachting, op termijn, een grotendeels neutraal effect hebben op de EPRA-winst per aandeel voor zowel de aandeelhouders van Aedifica als die van Cofinimmo, waarbij de EPRA-winst per aandeel naar verwachting voor alle aandeelhouders zal stijgen dankzij de bijdrage van operationele synergieën. Er is nog geen rekening gehouden met de mogelijke gunstige impact op de toekomstige financiële lasten in het geval van een ratingverhoging door S&P van BBB naar BBB+.*". De Cofinimmo Raad van Bestuur benadrukt evenwel dat niet kan worden uitgesloten dat desinvesteringen op versnelde basis of onder materieel ongunstige voorwaarden moeten worden afgerond, waaronder tegen een aanzienlijke korting op de reële waarde van de activa. Daarnaast is er geen garantie dat herinvesteringsmogelijkheden met

vergelijkbare rendementen beschikbaar zullen zijn binnen het beoogde tijdsbestek of überhaupt beschikbaar zullen zijn. Als gevolg daarvan kunnen dergelijke desinvesteringen een negatieve invloed hebben op het financiële profiel van de Gecombineerde Entiteit en uiteindelijk de waardecreatie en EPS-toename voor de aandeelhouders van Cofinimmo bij de Verbeterde Ruilverhouding negatief beïnvloeden. Onder voorbehoud van de voormelde onzekerheden, bevestigt de Cofinimmo Raad van Bestuur zijn steun voor het Bod.

Indien de Bieder een verrichting zou uitvoeren om haar Desinvesteringsverbintenissen te implementeren onder voorwaarden die de Cofinimmo Raad van Bestuur zouden nopen tot het herzien van zijn positie omtrent het Bod zoals beschreven in deze Memorie van Antwoord, dan zal de Cofinimmo Raad van Bestuur tussen de goedkeuring van deze Memorie van Antwoord en de finale afsluiting van het Bod een aanvulling publiceren bij deze Memorie van Antwoord in overeenstemming met Artikel 30 van de Overnamewet.

(d) Toekomstig dividendbeleid van Aedifica en van de Vennootschap

(i) Aedifica

In overeenstemming met het Prospectus zal Aedifica, na de voltooiing van het Bod, dividenden blijven uitkeren in overeenstemming met de vereisten die daartoe zijn vastgelegd in het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het **GVV-KB**) en in haar statuten; in het bijzonder zal haar dividendbeleid in lijn blijven met het bestaande beleid van Aedifica, op grond waarvan zij voornemens is om bij wijze van kapitaalvergoeding ongeveer 80% van een bedrag dat gelijk is aan het geconsolideerde EPRA-resultaat uit te keren.

(ii) Cofinimmo

De Bieder herinnert in het Prospectus de aandeelhouders van de Vennootschap aan haar intentie om Cofinimmo te fuseren met Aedifica of om Cofinimmo om te vormen tot een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (zie Sectie 5.1(a)(ii) van deze Memorie van Antwoord).

(e) *Dribbling out* en *vendor placement*

Aangezien het Bod een ruilverhouding impliceert waarbij niet alle aanbiedende aandeelhouders over het precieze aantal Cofinimmo Aandelen zullen beschikken om een volledig aantal Nieuwe Aandelen voor hun Cofinimmo Aandelen te verkrijgen, en om te voldoen aan de relevante effectenwet- en regelgeving (zie hieronder), zal Aedifica, ondersteund door BNP Paribas Fortis (en andere financiële tussenpersonen al naargelang), (i) een *Dribbling Out* (zoals gedefinieerd in het Prospectus) en/of (ii) een *Vendor Placement* (zoals gedefinieerd in het Prospectus) organiseren, zoals omschreven in het Prospectus onder Sectie 3.2.

In dit verband zet de Bieder in Sectie 3.2.2. van het Prospectus de verschillende posities uiteen van de houders van Cofinimmo Aandelen die woonachtig zijn in, en/of gevestigd zijn in, (i) België, (ii) andere lidstaten van de Europese Economische Ruimte, (ii) het Verenigd Koninkrijk, (iii) Zwitserland, (iv) de Verenigde Staten (zowel wat betreft gekwalificeerde institutionele kopers (QIB's) als niet-QIB's), en (v) andere rechtsgebieden.

5.3 Belangen van de schuldeisers beoordeeld overeenkomstig artikel 28, §1, 1° van het Overnamebesluit

Overeenkomstig artikel 28, §1, 1° van het Overnamebesluit heeft de Cofinimmo Raad van Bestuur ook rekening gehouden met de gevolgen van de uitvoering van het Bod voor de belangen van de schuldeisers van de Vennootschap.

(a) Verklaringen van de Bieder

In het Prospectus stelt de Bieder dat het Bod een pad kan vrijmaken naar een verbeterde kredietwaardigheid voor de Gecombineerde Entiteit.

De Bieder wijst voorts op (i) het feit dat de financieringsregelingen van de Vennootschap onderworpen zijn aan controlewijzigingsclausules die door het Bod in werking kunnen treden en (ii) het feit dat gelijkaardige effecten kunnen worden verwacht op het niveau van Aedifica en haar kredietverstrekkers.

In het Prospectus verduidelijkt de Bieder verder dat "*Cofinimmo heeft gesprekken aangeknoopt met haar kredietverstrekkers (die in grote mate overlappen met de kredietverstrekkers van Aedifica), en heeft bevestigd dat de belangrijkste kredietverstrekkers van Cofinimmo zullen verzaken aan de uitoefening van dergelijke "change of control" clausules. Met het oog daarop heeft Cofinimmo ondertussen verzakingsbrieven overgemaakt aan de betrokken tegenpartijen ter formele bevestiging en heeft zij die ook getekend terug ontvangen. Cofinimmo heeft aangegeven de relatie met de kredietverstrekkers die niet bereid waren te verzaken, te beëindigen en/of af te bouwen, zodat er zich op het ogenblik van de controleverwering door Aedifica geen noemenswaardige problemen voordoen in deze, waarbij de kredietverstrekkers die geen verzaking hebben toegestaan een kleine minderheid van om en bij de 10% van de langetermijn-bankfinanciering (en slechts ongeveer 7% van de totale langetermijn financiering) van Cofinimmo vertegenwoordigen. Cofinimmo heeft Aedifica met name geïnformeerd dat op basis van de ondertussen door Cofinimmo ondernomen stappen (verlenging van haar Syndicated Loan tot juli 2027 en het sluiten van een nieuwe Revolving Credit Facility van EUR 100 mio) zij verwacht over voldoende headroom te blijven beschikken bij de controlewijziging zonder dat er nood is aan de terbeschikkingstelling door Aedifica van backstopfaciliteiten ter vervanging van dergelijke opgezegde of afgebouwde kredieten. Mocht er zich onvoorzien toch een situatie voordoen waardoor de voorziene headroom bij Cofinimmo onder druk zou komen te staan, beschikt Aedifica over de mogelijkheid binnen haar eigen beschikbare financiële middelen en headroom, minstens EUR 100 à 200 miljoen intragroepsleningen ter beschikking te stellen aan Cofinimmo onder marktconforme voorwaarden.*"

Bovendien bevat het Prospectus de bevestiging van de Bieder dat hij "*van haar belangrijkste kredietverstrekkers geen indicatie ontvangen dat de gestanddoening van het Ruilbod een grond tot opeising van hun kredieten zou teweeg brengen*"

(b) Beoordeling door en standpunten van de Cofinimmo Raad van Bestuur

De Cofinimmo Raad van Bestuur onderschrijft het standpunt dat de Gecombineerde Entiteit, door haar grotere schaalgrootte, de vooruitzichten op een upgrade van de kredietwaardigheid op lange termijn kan vergroten. De Cofinimmo Raad van Bestuur merkt verder op dat de kortetermijn kredietrating van de Vennootschap (A-2) sterk blijft, wat haar solide liquiditeitsprofiel weerspiegelt. Per 31 december 2025 was ongeveer 750 miljoen euro op korte termijn opgenomen in het kader van het *commercial paper*-programma, wat het vertrouwen van de markt in de kredietwaardigheid van Cofinimmo op korte termijn onderstreept. De Cofinimmo Raad van Bestuur is van mening dat de kredietwaardigheid van

de Vennootschap stabiel zal blijven (voor de financieringsinstrumenten op lange en korte termijn) en verder zal verbeteren in overeenstemming met het Bod (voor de financieringsinstrumenten op lange termijn).

De Cofinimmo Raad van Bestuur (i) bevestigt dat een belangrijk deel van de financiers afstand heeft gedaan van hun rechten onder de voormelde controlewijzigingsclausules en (ii) erkent het feit dat, zoals uiteengezet in het Prospectus, alle materiële kredietgevers van Aedifica afstand hebben gedaan van hun rechten of hebben ingestemd met het Bod en dat de uitvoering van het Bod door Aedifica (en de voltooiing daarvan) geen reden als dusdanig zal vormen voor de kredietverstrekkers van Aedifica om vroegtijdige aflossing van haar faciliteiten te eisen.

Deze verzakingen, verkregen door de Vennootschap, die van toepassing zijn op de langlopende gecommitteerde faciliteiten van de Vennootschap die (naast ander gebruik) dienen als back-up van het *commercial paper*-programma, bieden een blijvende liquiditeitsbuffer na controlewijziging. Als zodanig zijn de langetermijnfaciliteiten van de Vennootschap waarvoor reeds een verzaking is bekomen voldoende om de uitstaande kortetermijntrekkingen in het kader van het commercial *paper-programma* volledig te dekken en zelfs een extra liquiditeitsbuffer te bieden, waardoor voortdurende financiële flexibiliteit en veerkracht worden gewaarborgd. Die reeds verkregen verzakingen dienen om het risico te beperken voor de aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen omruilen voor Nieuwe Aandelen in het kader van het Bod.

In het kader van de Transactieovereenkomst is de Vennootschap inderdaad overeengekomen om samen te werken met Aedifica om de impact te mitigeren van financiers van de Vennootschap die een beroep doen op controlewijzigingsclausules in het kader van het Bod, en in deze context, sinds het aangaan van de Transactieovereenkomst, heeft de Vennootschap verzakingen verkregen (of waren geen verzakingen vereist) voor ongeveer 90% van haar langlopende gecommitteerde faciliteiten bij bankfinanciers per 20 januari 2026. Bij een controlewijziging over de Vennootschap zullen de langlopende gecommitteerde faciliteiten rechtstreeks met EUR 165 miljoen afnemen, en verder met EUR 100 miljoen afnemen zes (6) maanden na de datum van de controlewijziging over de Vennootschap (ter referentie, vergeleken met en uit de EUR 2,5 miljard langlopende gecommitteerde faciliteiten bij bankfinanciers in totaal per 20 januari 2026).

5.4 Belangen van de werknemers en hun tewerkstelling beoordeeld overeenkomstig artikel 28, §1, 1° van het Overnamebesluit

Overeenkomstig artikel 28, §1, 1° *juncto* 2° van het Overnamebesluit, heeft de Cofinimmo Raad van Bestuur ook rekening gehouden met de gevolgen van de uitvoering van het Bod voor de belangen van de werknemers van de Vennootschap, en hun tewerkstelling.

(a) Verklaringen van de Bieder

In het Prospectus bevestigt de Bieder zijn standpunt dat het succes van een onderneming afhankelijk is van de prestaties, het enthousiasme en de talenten van zijn werknemers en medewerkers. Aedifica bevestigt dat zij " *zal in alle medewerkers van de gecombineerde entiteit investeren zoals zij dat op heden ook in haar eigen medewerkers doet ".*

Eveneens in overeenstemming met de Transactieovereenkomst wordt in het Prospectus bepaald dat Aedifica en Cofinimmo samen een integratieplan zullen uitwerken en uitvoeren, zowel centraal als in elk land waar de activiteiten worden ontplooid.

Dit houdt in dat, bij het samenstellen van de operationele teams en het bepalen van de processen en het werkingsmodel van de gefuseerde entiteit, (i) een eerlijke proces zal worden

georganiseerd onder leiding van de Chief Executive Officer van Aedifica en onder auspiciën van het Benoemings- en Remuneratiecomité, en (ii) naar behoren rekening zal worden gehouden met de respectieve sterke punten van beide organisaties, met dien verstande dat talent, competenties (kennis, vaardigheden en houding) en motivatie de voornaamste drijfveren zijn.

(b) Beoordeling door en standpunten van de Cofinimmo Raad van Bestuur

Bij de onderhandelingen over de Transactieovereenkomst heeft de Raad van Cofinimmo met zorg en toewijding rekening gehouden met de belangen van zijn werknemers en hun tewerkstelling in de Gecombineerde Entiteit, en in deze context is de Raad van Cofinimmo van mening dat, op basis van de procedures en waarborgen die in de Transactieovereenkomst zijn overeengekomen, het hierboven beschreven integratieproces, indien uitgevoerd in overeenstemming met de eerlijke procedure waarover de Raad van Cofinimmo heeft onderhandeld, niet in strijd zijn met de belangen van de Vennootschap en haar werknemers.

De Vennootschap heeft op de datum van deze Memorie van Antwoord geen werknemersvertegenwoordigingsorganen. De Cofinimmo Raad van Bestuur zal, in overeenstemming met de artikelen 42 en volgende van de Overnamewet, het Prospectus overmaken aan de werknemers zodra het Prospectus met betrekking tot het Bod openbaar is gemaakt, teneinde het standpunt van de Cofinimmo Raad van Bestuur over het Bod mee te delen aan de werknemers.

5.5 Algemene beoordeling van het Bod

De Cofinimmo Raad van Bestuur merkt op dat de Desinvesteringsverbintenissen van de Bieder materiële onzekerheden introduceren, en dat hij, in dit stadium, niet in staat is de potentiële financiële gevolgen daarvan te kwantificeren. Dergelijke gevolgen zullen afhangen van, naast andere factoren, de timing van desinvesteringen, de gerealiseerde prijszetting ten opzichte van de nettovermogenswaarde van de gedesinvesteerde activa, de impact van transactiekosten en fiscaliteit, en het tempo en de kwaliteit van de herinvestering van de opbrengsten.

De Cofinimmo Raad van Bestuur stelt vast dat de Bieder in het Prospectus aangeeft dat "*De desinvestering van de woonzorgcentra-vastgoedportefeuille in België voor een totaalbedrag van EUR 300 miljoen waartoe Aedifica zich heeft verbonden in het kader van de Beslissing van de BMA, en over de komende jaren mag worden gespreid (zoals door Aedifica aangekondigd middels haar persbericht van 27 oktober 2025, zie in dit verband eveneens sectie 7.4 van dit Prospectus), zal, met de herinvesteringen van de opbrengsten daarvan, naar verwachting, op termijn, een grotendeels neutraal effect hebben op de EPRA-winst per aandeel voor zowel de aandeelhouders van Aedifica als die van Cofinimmo, waarbij de EPRA-winst per aandeel naar verwachting voor alle aandeelhouders zal stijgen dankzij de bijdrage van operationele synergieën. Er is nog geen rekening gehouden met de mogelijke gunstige impact op de toekomstige financiële lasten in het geval van een ratingverhoging door S&P van BBB naar BBB+*.". Er kan echter niet worden uitgesloten dat desinvesteringen op versnelde basis of onder materieel ongunstige voorwaarden moeten worden afgerond, waaronder tegen een aanzienlijke korting op de reële waarde van de activa. Daarnaast is er geen garantie dat herinvesteringsmogelijkheden met vergelijkbare rendementen beschikbaar zullen zijn. Dergelijke uitkomsten kunnen een negatieve invloed hebben op het financiële profiel van de Gecombineerde Entiteit en uiteindelijk de waardecreatie en EPS-toename voor de aandeelhouders van Cofinimmo bij de Verbeterde Ruilverhouding negatief beïnvloeden.

Onder voorbehoud van de voormelde onzekerheden, en na het Bod naar behoren te hebben beoordeeld in het licht van de hierboven en elders in deze Memorie van Antwoord uiteengezette overwegingen, bevestigt de Cofinimmo Raad van Bestuur zijn steun voor het Bod. De Cofinimmo Raad van Bestuur besluit dat het Bod in het belang is van de Vennootschap en haar *stakeholders* (met inbegrip van haar

aandeelhouders, schuldeisers en werknemers), zoals uiteengezet in de bovenstaande onderdelen van de Memorie van Antwoord. De Cofinimmo Raad van Bestuur beveelt daarom de aandeelhouders van Cofinimmo aan hun aandelen in het kader van het Bod om te ruilen voor Nieuwe Aandelen.

6. INTENTIEVERKLARINGEN

Op de datum van deze Memorie van Antwoord zijn de volgende Cofinimmo Aandelen in het bezit van de leden van de Cofinimmo Raad van Bestuur, en de betrokken personen hebben in dit verband de volgende verklaringen afgelegd:

Naam	Aantal Cofinimmo Aandelen	Intentie	Verklaring
Jean Hilgers	135 Cofinimmo Aandelen (waarvan 133 onderworpen zijn aan lock-up bepalingen)	Bevestigt alle Cofinimmo Aandelen die niet onderhevig zijn aan lock-up bepalingen in te brengen in het Bod	Verklaart *de facto* geen aandeelhouder te vertegenwoordigen
Jean-Pierre Hanin	8.769 Cofinimmo Aandelen (waarvan 6.057 onderworpen zijn aan lock-up bepalingen)	Bevestigt alle Cofinimmo Aandelen die niet onderhevig zijn aan lock-up bepalingen in te brengen in het Bod	Verklaart *de facto* geen aandeelhouder te vertegenwoordigen
Jean Kotarakos	3.499 Cofinimmo Aandelen (waarvan 3.219 onderworpen zijn aan lock-up bepalingen)	Bevestigt alle Cofinimmo Aandelen die niet onderhevig zijn aan lock-up bepalingen in te brengen in het Bod	Verklaart *de facto* geen aandeelhouder te vertegenwoordigen
Olivier Chapelle	1.228 Cofinimmo Aandelen (waarvan 86 onderworpen zijn aan lock-up bepalingen)	Bevestigt alle Cofinimmo Aandelen die niet onderhevig zijn aan lock-up bepalingen in te brengen in het Bod	Verklaart *de facto* geen aandeelhouder te vertegenwoordigen
Nathalie Charles	151 Cofinimmo Aandelen (waarvan er 51 onderworpen zijn aan lock-up bepalingen)	Bevestigt alle Cofinimmo Aandelen die niet onderhevig zijn aan lock-up bepalingen in te brengen in het Bod	Verklaart *de facto* geen aandeelhouder te vertegenwoordigen
Anneleen Desmyter	240 Cofinimmo Aandelen (waarvan er 163 onderworpen zijn aan lock-up bepalingen)	Bevestigt alle Cofinimmo Aandelen die niet onderhevig zijn aan lock-up bepalingen in te brengen in het Bod	Verklaart *de facto* geen aandeelhouder te vertegenwoordigen
Xavier de Walque	797 Cofinimmo Aandelen (waarvan 88 onderworpen zijn aan lock-up bepalingen)	Bevestigt alle Cofinimmo Aandelen die niet onderhevig zijn aan lock-up bepalingen in te brengen in het Bod	Verklaart *de facto* geen aandeelhouder te vertegenwoordigen
Benoit Graulich	974 Cofinimmo Aandelen (waarvan 187 onderworpen zijn aan lock-up bepalingen)	Bevestigt alle Cofinimmo Aandelen die niet onderhevig zijn aan lock-up bepalingen in te brengen in het Bod	Verklaart *de facto* geen aandeelhouder te vertegenwoordigen
Jan Suykens	300 Cofinimmo Aandelen (waarvan 51 onderworpen zijn aan lock-up bepalingen)	Bevestigt alle Cofinimmo Aandelen die niet onderhevig zijn aan lock-up bepalingen in te brengen in het Bod	Verklaart *de facto* geen aandeelhouder te vertegenwoordigen
Mirjam van Velthuizen-Lomans	44 Cofinimmo Aandelen (waarvan er 38 onderworpen zijn aan lock-up bepalingen)	Bevestigt alle Cofinimmo Aandelen die niet onderhevig zijn aan lock-up bepalingen in te brengen in het Bod	Verklaart *de facto* geen aandeelhouder te vertegenwoordigen
Michaël Zahn	617 Cofinimmo Aandelen (waarvan 164 onderworpen zijn aan lock-up bepalingen)	Bevestigt alle Cofinimmo Aandelen die niet onderhevig zijn aan lock-up bepalingen in te brengen in het Bod	Verklaart *de facto* geen aandeelhouder te vertegenwoordigen
Ann Caluwaerts	85 Cofinimmo Aandelen	Bevestigt alle Cofinimmo Aandelen die niet onderhevig zijn aan lock-up bepalingen in te brengen in het Bod	Verklaart *de facto* geen aandeelhouder te vertegenwoordigen

7. TOEPASSING VAN GOEDKEURINGSCLAUSULES EN/OF VOORKOOPSRECHTEN

De statuten van de Vennootschap bevatten geen goedkeuringsclausules of voorkooprechten met betrekking tot de overdracht van de Cofinimmo Aandelen waarop het Bod betrekking heeft. De Cofinimmo Raad van Bestuur is niet op de hoogte van enig voorkeurrecht om dergelijke effecten van de Vennootschap te verwerven ten aanzien van bepaalde personen.

8. SLOTBEPALINGEN

8.1 Verantwoordelijke personen

De Vennootschap, vertegenwoordigd door de Cofinimmo Raad van Bestuur (waarvan de samenstelling is uiteengezet in Sectie 2 van deze Memorie van Antwoord), is verantwoordelijk voor de informatie die in deze Memorie van Antwoord is opgenomen.

De Vennootschap, vertegenwoordigd door de Cofinimmo Raad van Bestuur, verklaart dat, voor zover haar bekend, de informatie in deze Memorie van Antwoord in overeenstemming is met de feiten en geen informatie weglaat die, indien deze zou worden opgenomen, de inhoud van de Memorie van Antwoord zou wijzigen.

8.2 Aanvulling

De in deze Memorie van Antwoord opgenomen informatie heeft betrekking op de status op de datum van de Memorie van Antwoord.

Elke nieuwe belangrijke ontwikkeling, of materiële fout of onnauwkeurigheid met betrekking tot de informatie vervat in de Memorie van Antwoord, die een invloed kan hebben op de beoordeling van het Bod en die zich voordoet of wordt opgemerkt door de Cofinimmo Raad van Bestuur tussen de datum van goedkeuring van de Memorie van Antwoord en het einde van de Aanvaardingsperiode, zal in België openbaar worden gemaakt door middel van een aanvulling op de Memorie van Antwoord in overeenstemming met artikel 30 van de Overnamewet.

8.3 Toekomstgerichte verklaringen

Deze Memorie van Antwoord bevat toekomstgerichte verklaringen en inschattingen. Dergelijke inschattingen en toekomstgerichte verklaringen zijn voornamelijk gebaseerd op huidige verwachtingen en schattingen van toekomstige gebeurtenissen en trends, die van invloed zijn of kunnen zijn op de activiteiten en de bedrijfsresultaten van de Vennootschap. Hoewel de Raad van Cofinimmo van mening is dat deze inschattingen en toekomstgerichte verklaringen gebaseerd zijn op redelijke veronderstellingen, zijn ze onderhevig aan risico's en onzekerheden en zijn ze gebaseerd op informatie waarover de Cofinimmo Raad van Bestuur momenteel beschikt.

De woorden "geloven", "kunnen", "zouden", "kunnen hebben", "zouden kunnen", "zou", "schatten", "voortzetten", "projecteren", "anticiperen", "van plan zijn", "verwachten" en soortgelijke woorden zijn bedoeld om inschattingen en toekomstgerichte verklaringen aan te duiden. Deze toekomstgerichte verklaringen gelden slechts op de datum van deze Memorie van Antwoord, en de Cofinimmo Raad van Bestuur verwerpt uitdrukkelijk elke verplichting of verbintenis om updates of herzieningen van toekomstgerichte verklaringen of inschattingen die hierin zijn opgenomen te verspreiden om enige wijziging in de verwachtingen van de Cofinimmo Raad van Bestuur met betrekking tot deze of enige wijziging in gebeurtenissen, voorwaarden of omstandigheden waarop een dergelijke verklaring is gebaseerd, weer te geven, behoudens voor zover een dergelijke actualisering vereist is als aanvulling op de Memorie van Antwoord op grond van artikel 30 van de Overnamewet (zie Sectie 8.2 van deze Memorie van Antwoord).

Toekomstgerichte verklaringen en inschattingen houden risico's en onzekerheden in en bieden geen garantie voor toekomstige prestaties, aangezien de werkelijke resultaten of ontwikkelingen aanzienlijk kunnen verschillen van de verwachtingen die worden beschreven in de toekomstgerichte verklaringen en inschattingen. Aandeelhouders worden gewaarschuwd om niet overmatig te vertrouwen op toekomstgerichte verklaringen of inschattingen bij het nemen van beslissingen met betrekking tot het Bod.

8.4 Disclaimer

Niets in deze Memorie van Antwoord mag worden opgevat als beleggings-, fiscaal, juridisch, financieel, boekhoudkundig of ander advies. Deze Memorie van Antwoord is niet bedoeld voor gebruik of verspreiding onder personen indien het ter beschikking stellen van de informatie aan dergelijke personen verboden is door enige wet of jurisdictie. Aandeelhouders dienen hun eigen beoordeling van het Bod te maken alvorens een beleggingsbeslissing te nemen en worden verzocht advies in te winnen bij professionele adviseurs om hen bij te staan bij het nemen van een dergelijke beslissing.

8.5 Goedkeuring van de Memorie van Antwoord door de FSMA

De Memorie van Antwoord werd op 27 januari 2026 door de FSMA goedgekeurd overeenkomstig artikel 28, §3 van de Overnamewet.

De goedkeuring van de Memorie van Antwoord door de FSMA houdt geen inschatting of beoordeling in door de FSMA van de opportuniteit of de kwaliteit van het Bod. Geen enkele andere instantie heeft deze Memorie van Antwoord goedgekeurd.

8.6 Taal

Deze Memorie van Antwoord is opgesteld en beschikbaar gesteld in het Engels, Nederlands en Frans.

De Nederlandstalige versie van de Memorie van Antwoord is de officiële versie die door de FSMA werd goedgekeurd op 27 januari 2026 (zoals uiteengezet in Sectie 8.5). De Vennootschap heeft de consistentie tussen de respectievelijke versies geverifieerd en is verantwoordelijk voor de consistentie. Bij verschillen tussen de Engelstalige en Nederlandstalige of Franstalige versies, primeert de Nederlandstalige versie.

8.7 Beschikbaarheid van de Memorie van Antwoord

Deze Memorie van Antwoord is opgenomen in het Prospectus als Bijlage 2.

Het Prospectus (met inbegrip van de Memorie van Antwoord) en het Aanvaardingsformulier zijn gratis verkrijgbaar aan de loketten van BNP Paribas Fortis en ABN AMRO Bank. Elektronische versies van het Prospectus en het Aanvaardingsformulier zijn ook beschikbaar op de volgende websites:: de website van BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (in het Engels en Nederlands), en www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (in het Engels en Frans), en de websites van Cofinimmo (https://www.cofinimmo.com/) en Aedifica (https://aedifica.eu/nl/) en bij ABN AMRO Bank via e-mail (corporate.broking@nl.abnamro.com) en er kan ook telefonisch contact worden opgenomen met BNP Paribas Fortis: +32 2 433 41 13 (in het Engels, Nederlands en Frans), en ABN AMRO Bank: +31 20 628 60 70.

8.8 Adviseurs van de Vennootschap

GSBE (zoals hieronder gedefinieerd) en Lazard SRL hebben opgetreden als financieel adviseurs van de Vennootschap in het kader van het Bod en de Voorgestelde Combinatie.

In deze context heeft Lazard aan de Cofinimmo Raad van Bestuur de Fairness Opinion afgeleverd, zoals uiteengezet in Sectie 5 van deze Memorie van Antwoord.

Lazard BV/SRL (**Lazard**) treedt uitsluitend op voor Cofinimmo en niemand anders in verband met het Bod en is niet verantwoordelijk ten opzichte van iemand anders dan Cofinimmo voor het bieden van de bescherming die wordt geboden aan klanten van Lazard of voor het verstrekken van advies in verband met het Bod. Noch Lazard, noch een van haar filialen, of een van hun respectievelijke partners, bestuurders, functionarissen, werknemers of agenten zijn verantwoordelijk ten opzichte van iemand anders dan Cofinimmo voor het bieden van de bescherming die wordt geboden aan klanten van Lazard of voor het verstrekken van advies in verband met de aangelegenheden waarnaar in deze Memorie van Antwoord wordt verwezen.

Goldman Sachs Bank Europe SE, Succursale de Paris (**GSBE),** die is geautoriseerd en gereguleerd door de Europese Centrale Bank en de Federale Financiële Toezichthoudende Autoriteit (*Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht*) en Deutsche Bundesbank in Duitsland, handelt uitsluitend voor Cofinimmo en niemand anders in verband met het Bod en zal niet verantwoordelijk zijn tegenover iemand anders dan Cofinimmo voor het bieden van de bescherming die wordt geboden aan klanten van GSBE of voor het verstrekken van advies in verband met Bod. Noch GSBE, noch haar verbonden vennootschappen, noch hun respectievelijke vennoten, bestuurders, functionarissen, werknemers of agenten zijn verantwoordelijk ten aanzien van iemand anders dan Cofinimmo voor het verlenen van de bescherming die wordt geboden aan de cliënten van GSBE of voor het verstrekken van advies in verband met de aangelegenheden waarnaar in deze Memorie van Antwoord wordt verwezen.

Allen Overy Shearman Sterling (Belgium) LLP en Allen Overy Shearman Sterling LLP (gezamenlijk **A&O Shearman**) hebben de Vennootschap geadviseerd over bepaalde juridische aspecten die verband houden met het Bod. Deze diensten zijn uitsluitend verleend aan de Vennootschap en geen enkele andere persoon mag op enigerlei wijze op deze diensten vertrouwen of een beroep doen op deze diensten. A&O Shearman aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid voor de informatie in deze Memorie van Antwoord, en niets in deze Memorie van Antwoord mag worden opgevat als een advies, een belofte of een garantie die is afgegeven of afgegeven door A&O Shearman.

***

BELANGRIJKE MEDEDELING

DIT DOCUMENT VORMT GEEN AANBOD OM EFFECTEN TE VERWERVEN, TE KOPEN, EROP IN TE SCHRIJVEN, TE VERKOPEN OF TE RUILEN (OF EEN VERZOEK TOT HET DOEN VAN EEN AANBOD OM EFFECTEN TE VERWERVEN, TE KOPEN, EROP IN TE SCHRIJVEN, TE VERKOPEN OF TE RUILEN) IN OF VANUIT DE VERENIGDE STATEN, AUSTRALIË, CANADA, HONG KONG, JAPAN, NIEUW-ZEELAND, ZWITSERLAND, ZUID-AFRIKA, HET VERENIGD KONINKRIJK OF ENIG ANDER RECHTSGEBIED WAAR DIT EEN SCHENDING VAN DE WETTEN VAN EEN DERGELIJK RECHTSGEBIED ZOU VORMEN, EN EEN DERGELIJK AANBOD (OF VERZOEK) MAG NIET WORDEN GEDAAN IN EEN DERGELIJK RECHTSGEBIED. ELKE NIET-NALEVING VAN DEZE BEPERKING KAN EEN SCHENDING VORMEN VAN DE EFFECTEN-WETGEVING VAN DE VERENIGDE STATEN, AUSTRALIË, CANADA, HONG KONG, JAPAN, ZUID-AFRIKA, ZWITSER-LAND, HET VERENIGD KONINKRIJK, NIEUW-ZEELAND OF ANDERE TOEPASSELIJKE WETGEVING. ALLE PERSONEN DIE DEZE AANKONDIGING LEZEN, DIENEN ZICH OP DE HOOGTE TE STELLEN VAN DERGELIJKE BEPERKINGEN EN DEZE NA TE LEVEN.

DE HIERIN BESPROKEN EFFECTEN ZIJN NIET, EN ZULLEN NIET WORDEN, GEREGISTREERD ONDER DE US SECURI-TIES ACT VAN 1933, ZOALS GEWIJZIGD ("**US SECURITIES ACT**") OF DE EFFECTENWETGEVING VAN ENIGE STAAT VAN DE VERENIGDE STATEN, EN MOGEN NIET, DIRECT OF INDIRECT, WORDEN AANGEBODEN, VERKOCHT OF GELEVERD IN OF AAN DE

VERENIGDE STATEN ZONDER REGISTRATIE, BEHALVE KRACHTENS EEN TOEPASSELIJKE VRIJSTELLING VAN, OF IN EEN TRANSACTIE DIE NIET IS ONDERWORPEN AAN, DE REGISTRATIEVEREISTEN VAN DE US SECURITIES ACT EN IN OVEREENSTEMMING MET ENIGE TOEPASSELIJKE STAATS- EN ANDERE EFFECTENWET-GEVING VAN DE VERENIGDE STATEN. ER ZAL GEEN OPENBARE AANBIEDING VAN EFFECTEN PLAATSVINDEN IN DE VERENIGDE STATEN. VERDERE DETAILS OVER WELKE US COFINIMMO AANDEELHOUDERS (ZOALS HIERIN GEDEFINIEERD) IN AANMERKING KOMEN OM NIEUWE AANDELEN TE ONTVANGEN EN DE PROCEDURELE STAPPEN DIE DOOR DERGELIJKE PERSONEN MOETEN WORDEN GENOMEN OM DERGELIJKE NIEUWE AANDELEN TE ONTVAN-GEN, EVENALS DE PROCEDURES VOOR US COFINIMMO AANDEELHOUDERS DIE NIET IN AANMERKING KOMEN OM NIEUWE AANDELEN TE ONTVANGEN, WORDEN UITEENGEZET IN SECTIE 3.2 VAN HET PROSPECTUS.

IN HET VERENIGD KONINKRIJK WORDT DIT DOCUMENT NIET GECOMMUNICEERD, EN IS DIT NIET GOEDGEKEURD, DOOR EEN BEVOEGD PERSOON IN DE ZIN VAN ARTIKEL 21 VAN DE FINANCIAL SERVICES AND MARKETS ACT 2000 (ZOALS GEWIJZIGD, DE "**FSMA 2000**"). DIENOVEREENKOMSTIG WORDT DIT DOCUMENT NIET VERSPREID ONDER HET ALGEMEEN PUBLIEK IN HET VERENIGD KONINKRIJK EN MAG HET NIET AAN HET ALGEMEEN PUBLIEK WORDEN DOORGEGEVEN. IN HET VERENIGD KONINKRIJK IS DIT DOCUMENT UITSLUITEND BESTEMD VOOR VER-SPREIDING ONDER EN GERICHT AAN (A) PERSONEN MET PROFESSIONELE BELEGGINGSERVARING DIE KWALIFI-CEREN ALS "INVESTMENT PROFESSIONALS" KRACHTENS ARTIKEL 19, LID 5, VAN DE FINANCIAL SERVICES AND MARKETS ACT 2000 (FINANCIAL PROMOTION) ORDER 2005 (DE "FINANCIAL PROMOTION ORDER"), (B) "HIGH NET WORTH COMPANIES", "UNINCORPORATED ASSOCIATIONS", ENZ. KRACHTENS ARTIKEL 49, LID 2, A) TOT D), VAN DE FINANCIAL PROMOTION ORDER, OF (C) ANDERE PERSONEN AAN WIE ANDERSZINS OP RECHTMATIGE WIJZE EEN UITNODIGING OF AANSPORING TOT HET AANGAAN VAN EEN BELEGGINGSACTIVITEIT (IN DE ZIN VAN ARTIKEL 21 VAN DE FSMA) MAG WORDEN GEDAAN OF DOEN UITGAAN.

DIT DOCUMENT EN DE HIERIN OPGENOMEN INFORMATIE ZIJN UITSLUITEND BESTEMD VOOR DE ONTVANGER VAN DIT DOCUMENT EN DE PUBLICATIE, VERSPREIDING, OVERDRACHT, DOORGIFTE OF VERSTREKKING VAN DIT DOCUMENT OF DE HIERIN OPGENOMEN INFORMATIE AAN ENIGE ANDERE PERSOON KAN IN STRIJD ZIJN MET DE US SECURITIES ACT OF ANDERE TOEPASSELIJKE WETGEVING.

HET RUILBOD (ZOALS IN HET PROSPECTUS GEDEFINIEERD EN VERDER BESCHREVEN) ZAL WORDEN GEDAAN OP ALLE UITGEGEVEN EN UITSTAANDE AANDELEN VAN COFINIMMO, DIE EEN OPENBARE GEREGLEMENTEERDE VASTGOED-VENNOOTSCHAP IS IN DE VORM VAN EEN NAAMLOZE VENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT, EN ZAL ONDERWORPEN ZIJN AAN DE BELGISCHE OPENBAARMAKINGS- EN PROCEDURELE VEREISTEN. TEN AANZIEN VAN US COFINIMMO AANDEELHOUDERS ZAL HET RUILBOD WORDEN GEDAAN IN OVEREENSTEMMING MET DE VAN TOEPASSING ZIJNDE REGELS VAN HET US TENDER OFFER ONDER DE US SECURITIES EXCHANGE ACT VAN 1934, ZOALS GEWIJZIGD (DE "**US EXCHANGE ACT**"), EN ANDERS IN OVEREENSTEMMING MET DE VEREISTEN VAN DE BELGISCHE WET. DIENOVEREENKOMSTIG ZAL HET RUILBOD ONDERWORPEN ZIJN AAN OPENBAARMAKINGS- EN ANDERE PROCEDURELE VEREISTEN, ONDER MEER DEZE MET BETREKKING TOT HET RECHT OP INTREKKING, HET VOORGENOMEN TIJDSCHEMA VAN HET RUILBOD, AFWIKKELINGSPROCEDURES EN TIJDSTIP VAN BETALING DIE VERSCHILLEN VAN DEZE WELKE GELDEN ONDER DE AMERIKAANSE WETGEVING EN PRAKTIJK INZAKE OPENBARE OVERNAMEBIEDINGEN. DE FINANCIËLE INFORMATIE IN DIT PROSPECTUS VOOR HET RUILBOD IS OPGESTELD IN OVEREENSTEMMING MET (EU) IFRS (ZOALS HIERIN GEDEFINIEERD), EN IS NIET OPGESTELD IN OVEREENSTEM-MING MET US GAAP, OF AFGELEID DAARVAN, EN KAN DAAROM VERSCHILLEN VAN, EN NIET VERGELIJKBAAR ZIJN MET, FINANCIËLE INFORMATIE VAN AMERIKAANSE BEDRIJVEN.

AEDIFICA EN COFINIMMO EN HUN RESPECTIEVELIJKE FILIALEN OF MAKELAARS (HANDELEND ALS AGENTEN VOOR AEDIFICA, COFINIMMO OF HUN FILIALEN, ZOALS VAN TOEPASSING) KUNNEN VAN TIJD TOT TIJD, EN ANDERS DAN INGEVOLGE HET RUILBOD, DIRECT OF INDIRECT, BUITEN DE VERENIGDE STATEN AANDELEN KOPEN OF LATEN KOPEN, AANDELEN IN COFINIMMO OF EFFECTEN DIE CONVERTEERBAAR ZIJN IN, OMWISSELBAAR ZIJN VOOR OF UITOEFENBAAR ZIJN OP DERGELIJKE AANDELEN KOPEN VOOR OF TIJDENS DE PERIODE WAARIN HET RUILBOD OPEN BLIJFT VOOR AANVAARDING, VOOR ZOVER TOEGESTAAN DOOR EN IN OVEREENSTEMMING MET REGEL 14E-5 ONDER DE US EXCHANGE ACT. DERGELIJKE AANKOPEN KUNNEN PLAATSVINDEN OP DE OPEN MARKT TEGEN GANGBARE PRIJZEN OF IN ONDERHANDSE TRANSACTIES TEGEN ONDERHANDELDE PRIJZEN. VOOR ZOVER VEREIST IN BELGIË, ZAL ALLE INFORMATIE OVER DERGELIJKE AANKOPEN OPENBAAR WORDEN GEMAAKT IN BELGIË OP DE MANIER DIE VEREIST WORDT DOOR DE BELGISCHE WET. VOOR ZOVER INFORMATIE OVER DERGELIJKE AANKOPEN OF REGELINGEN TOT AANKOOP OPENBAAR WORDT GEMAAKT IN BELGIË, ZAL DERGELIJKE INFORMATIE WORDEN BEKENDGEMAAKT DOOR MIDDEL VAN EEN PERSBERICHT OF OP EEN ANDE-RE WIJZE DIE REDELIJKERWIJS IS BEREKEND OM PERSONEN IN DE VERENIGDE STATEN VAN DERGELIJKE INFOR-MATIE OP DE HOOGTE TE STELLEN. DAARNAAST KUNNEN GELIEERDE ONDERNEMINGEN VAN DE FINANCIEEL ADVISEURS VAN AEDIFICA DEELNEMEN AAN NORMALE HANDELSACTIVITEITEN IN EFFECTEN VAN COFINIMMO, WAARONDER AANKOPEN OF AFSPRAKEN OM DERGELIJKE EFFECTEN TE KOPEN.

NOCH DE US SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION NOCH ENIGE US STATE SECURITIES COMMISSION HEEFT HET RUILBOD GOEDGEKEURD OF AFGEKEURD, HEEFT EEN OORDEEL GEGEVEN OVER DE VERDIENSTEN OF BILLIJKHEID VAN HET RUILBOD, OF HEEFT BEPAALD OF DIT PROSPECTUS OF ANDERE VOORGESTELDE AANBIE-DINGSDOCUMENTEN NAUWKEURIG OF VOLLEDIG ZIJN. ELKE VERKLARING DIE HET TEGENSTRIJDIGE BEWEERT, IS EEN STRAFBAAR FEIT IN DE VERENIGDE STATEN.

DE NIEUWE AANDELEN ZIJN NIET EN ZULLEN NIET WORDEN GENOTEERD OP EEN AMERIKAANSE EFFECTENBEURS OF OP EEN INTERDEALER-NOTERINGSSYSTEEM IN DE VERENIGDE STATEN. AEDIFICA IS NIET VAN PLAN OM ENIGE ACTIE TE ONDERNEMEN OM EEN MARKT VOOR DE NIEUWE AANDELEN IN DE VERENIGDE STATEN TE FACILITE-REN.

HET RUILBOD, INDIEN VOLTOOID, KAN GEVOLGEN HEBBEN ONDER DE AMERIKAANSE FEDERALE INKOMSTEN-BELASTING EN TOEPASSELIJKE AMERIKAANSE STAATS- EN LOKALE, EVENALS NIET-NATIONALE, BELASTINGWET-TEN VOOR COFINIMMO AANDEELHOUDERS. ELKE COFINIMMO AANDEELHOUDER WORDT NADRUKKELIJK VER-ZOCHT ZIJN OF HAAR ONAFHANKELIJKE PROFESSIONELE ADVISEUR TE RAADPLEGEN MET BETREKKING TOT DE FISCALE GEVOLGEN VAN HET RUILBOD.

HET IS VOOR US COFINIMMO AANDEELHOUDERS WELLICHT NIET MOGELIJK OM BINNEN DE VERENIGDE STATEN EEN JURIDISCHE PROCEDURE TE STARTEN TEGEN AEDIFICA, COFINIMMO, OF HUN RESPECTIEVE AANGESTELDEN OF BESTUURDERS, VAN WIE SOMMIGEN OF ALLEN BUITEN DE VERENIGDE STATEN GEVESTIGD KUNNEN ZIJN, OF OM TEGEN EEN VAN HEN VONNISSEN VAN RECHTBANKEN IN DE VERENIGDE STATEN TEN UITVOER TE LEGGEN DIE ZIJN GEBASEERD OP DE CIVIELRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEIDSBEPALINGEN VAN DE FEDERALE EFFEC-TENWETGEVING VAN DE VERENIGDE STATEN OF ANDERE AMERIKAANSE WETGEVING. HET IS MISSCHIEN NIET MOGELIJK OM EEN RECHTSZAAK TEGEN AEDIFICA, COFINIMMO, OF HUN RESPECTIEVE AANGESTELDEN OF BE-STUURDERS (INDIEN VAN TOEPASSING) AAN TE SPANNEN IN EEN RECHTBANK BUITEN DE VERENIGDE STATEN WEGENS SCHENDINGEN VAN DE AMERIKAANSE WETGEVING, WAARONDER DE AMERIKAANSE EFFECTENWET-GEVING. VERDER KAN HET MOEILIJK ZIJN OM EEN NIET-AMERIKAANSE ONDERNEMING EN HAAR GELIEERDE ONDERNEMINGEN TE DWINGEN ZICH TE ONDERWERPEN AAN EEN VONNIS VAN

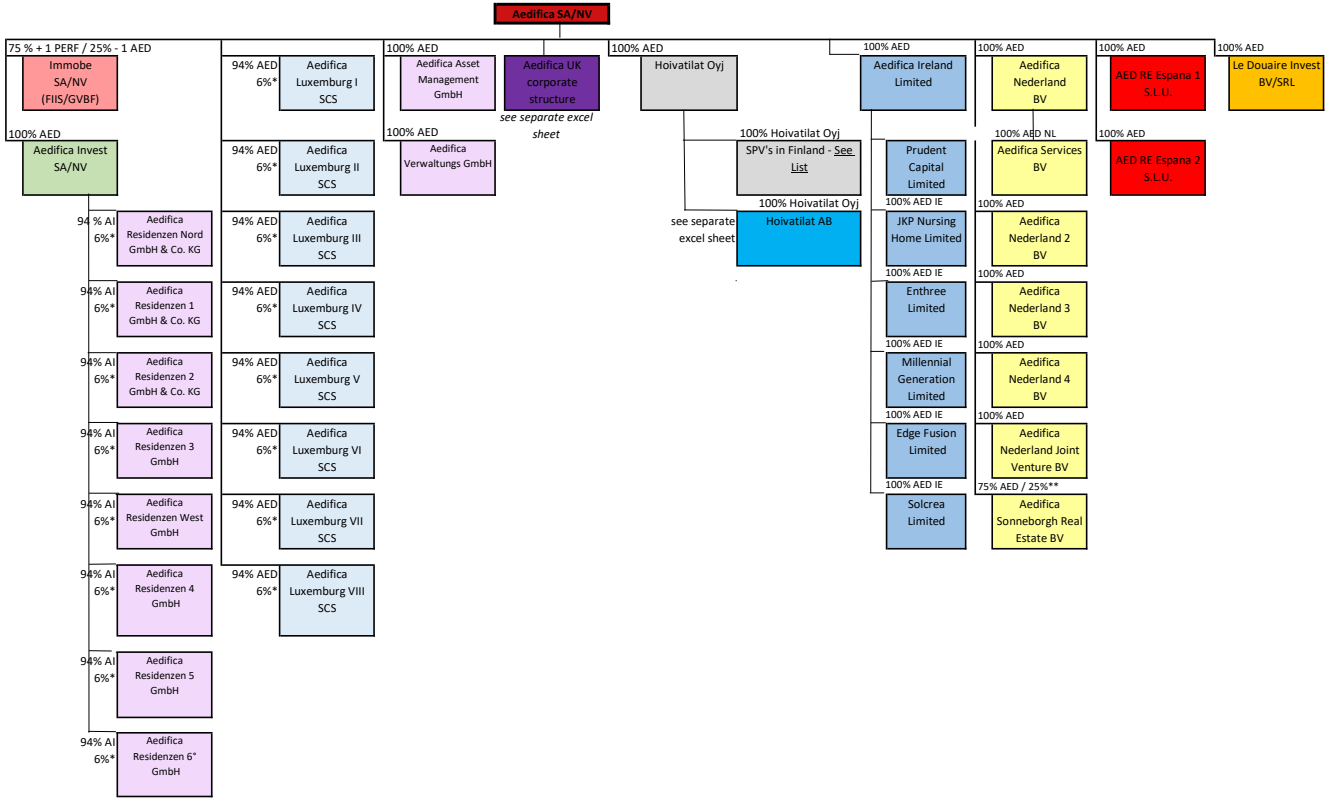
EEN AMERIKAANSE RECHTBANK. BOVENDIEN KAN HET MOEILIJK ZIJN OM IN BELGIË OORSPRONKELIJKE VORDERINGEN OF VORDERINGEN TOT TENUITVOERLEGGING VAN VONNISSEN VAN AMERIKAANSE RECHTBANKEN TEN UITVOER TE LEGGEN OP BASIS VAN DE BEPALINGEN INZAKE BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AMERIKAANSE FEDERALE EFFECTENWETGEVING.

DE HIERIN VERMELDE EFFECTEN MOGEN NIET DIRECT OF INDIRECT OPENBAAR WORDEN AANGEBODEN IN ZWITSERLAND IN DE ZIN VAN DE ZWITSERSE FINANCIAL SERVICES ACT VAN 15 JUNI 2018, ZOALS GEWIJZIGD ("**FINSA**") (TENZIJ IN OMSTANDIGHEDEN DIE VALLEN ONDER ARTIKEL 36 VAN DE FINSA), EN ER IS GEEN AAN-VRAAG INGEDIEND OF ZAL WORDEN INGEDIEND OM DE EFFECTEN TOE TE LATEN TOT DE HANDEL OP ENIG HANDELSPLATFORM (D.W.Z. BEURS OF MULTILATERALE HANDELSFACILITEIT) IN ZWITSERLAND. NOCH HET PROSPECTUS, NOCH ENIG ANDER AANBIEDINGS- OF MARKETINGMATERIAAL MET BETREKKING TOT HET RUILBOD OF DE EFFECTEN VORMT EEN PROSPECTUS IN DE ZIN VAN DE FINSA, EN NOCH HET PROSPECTUS NOCH ENIG ANDER AANBIEDINGS- OF MARKETINGMATERIAAL MET BETREKKING TOT HET RUILBOD OF DE EFFECTEN MAG PUBLIEKELIJK WORDEN VERSPREID OF ANDERSZINS PUBLIEKELIJK BESCHIKBAAR WORDEN GESTELD IN ZWITSERLAND.

NOCH DIT PROSPECTUS NOCH ENIG ANDER AANBOD- OF MARKETINGMATERIAAL MET BETREKKING TOT HET RUILBOD OF DE EFFECTEN IS OF ZAL WORDEN INGEDIEND BIJ OF GOEDGEKEURD DOOR ENIGE ZWITSERSE REGELGEVENDE INSTANTIE. IN HET BIJZONDER ZAL DIT PROSPECTUS NIET WORDEN BEOORDEELD OF GOEDGEKEURD DOOR EEN ZWITSERSE TOEZICHTHOUDENDE INSTANTIE (PRÜFSTELLE) KRACHTENS ARTIKEL 51 VAN DE FINSA EN VOLDOET HET NIET AAN DE OPENBAARMAKINGSVEREISTEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP EEN PROS-PECTUS IN DE ZIN VAN ARTIKEL 35 VAN DE FINSA.

Bijlage 3 – Organigram Aedifica

Aedifica NV/SA: Group Structure

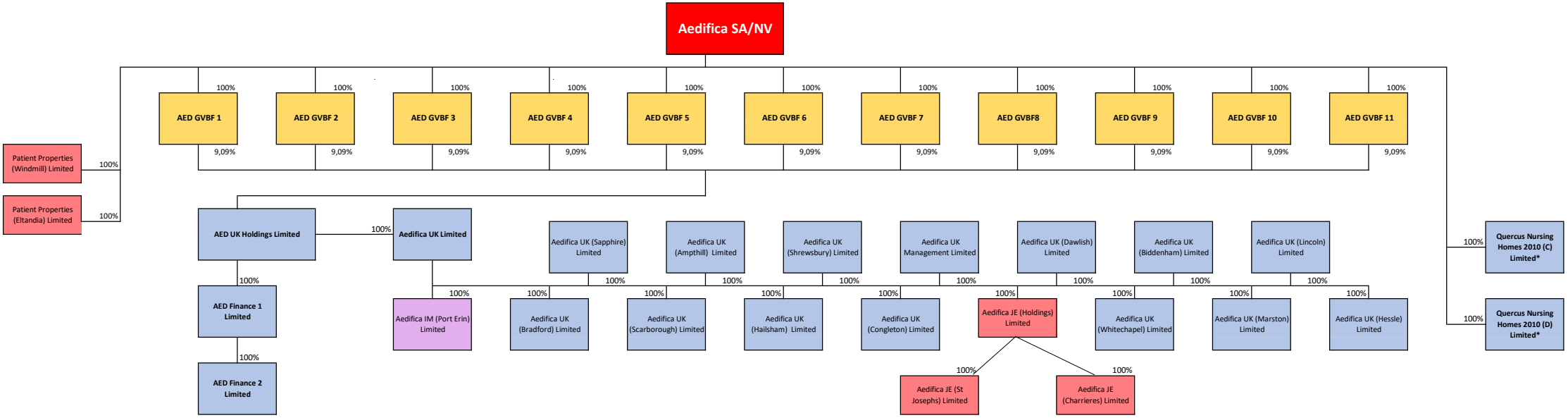


** The residual 6%* is held by an investor who is unrelated to Aedifica.*

*** 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