


LukB

In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken kopie
na neerlegging van de akte ter griffie


26059967
Déposé / Reçu le
30 AVR. 2026

au greffe du ^{Griffie}tribunal de l'entreprise
francophone de Bruxelles

Ondernemingsnr **0877.248.501**

Naam **AEDIFICA**

(Afkorting):

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Volledig adres v.d. zetel: 1040 Etterbeek - Belliardstraat 40 bus 11

Onderwerp akte : GEMEENSCHAPPELIJK VOORSTEL TOT FUSIE

GEMEENSCHAPPELIJK VOORSTEL TOT FUSIE DOOR OVERNEMING TUSSEN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP AEDIFICA, ALS OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP EN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP COFINIMMO, ALS OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP, OPGESTELD OVEREENKOMSTIG ARTIKELS 12:2 JUNCTO 12:24 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

TUSSEN

COFINIMMO

Naamloze vennootschap
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Tervurenlaan 270 - 1150 Brussel
RPR Brussel 0426.184.049
Hierna "**Cofinimmo**" of "**over te nemen vennootschap**"

EN

AEDIFICA

Naamloze vennootschap
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Belliardstraat 40 bus 11 - 1040 Brussel
RPR Brussel 0877.248.501
Hierna "**Aedifica**" of "**overnemende vennootschap**"

De raad van bestuur van Aedifica en de raad van bestuur van Cofinimmo (samen de "**Besturen**"), hebben elk op 28 april 2026 dit gemeenschappelijk voorstel tot fusie door overneming goedgekeurd overeenkomstig artikels 12:2, eerste lid *juncto* 12:24 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("**WVV**") (het "**Fusievoorstel**").

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad

1 Beschrijving van de Fusie

Op 2 maart 2026 werd het door Aedifica uitgebrachte openbaar ruilbod op alle aandelen van Cofinimmo (het "**Ruilbod**") definitief afgesloten. Via dit Ruilbod heeft Aedifica 79,57% van alle uitstaande aandelen in Cofinimmo verworven. Zoals uiteengezet in het prospectus met betrekking tot het Ruilbod (het "**Prospectus**"), was het de intentie van Aedifica om, na afloop van het Ruilbod en met het oog op het duurzaam realiseren van de operationele en financiële synergiën van de combinatie tussen Aedifica en Cofinimmo, over te gaan tot een juridische integratie van Cofinimmo in Aedifica.

In dat kader is Aedifica, gelet op de resultaten van het Ruilbod, voornemens om Cofinimmo te laten opgaan in Aedifica door middel van een fusie door overneming overeenkomstig de artikelen 12:2, eerste lid, *juncto* 12:24–12:35 WvV (de "**Fusie**").

In het kader van deze Fusie fungeert Aedifica als overnemende vennootschap en Cofinimmo als over te nemen vennootschap.

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

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

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

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

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

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

2 Bepalingen opgenomen in overeenstemming met artikel 12: 24 WvV

2.1 RECHTSVORM, NAAM, VOORWERP EN ZETEL VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN (ARTIKEL 12:24, LID 2, 1° WvV)

2.1.1 De over te nemen vennootschap Cofinimmo

De over te nemen vennootschap is de naamloze vennootschap met het statuut van Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht ("**OGVV**") Cofinimmo, met zetel te 1150 Brussel, Tervurenlaan 270. De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (Rechtspersonenregister van Brussel) onder het ondernemingsnummer 0426.184.049.

De aandelen van Cofinimmo zijn genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

Volgens artikel 3 van haar statuten luidt het voorwerp van Cofinimmo als volgt:

"Artikel 3 – Voorwerp.

3.1 De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp:

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 11/05/2026 - Annexes du Moniteur belge

- 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:

- 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 vijftientwintig procent (25%) wordt aangehouden door de Vennootschap;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen of van institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, meer dan vijftientwintig 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 gereguleerde 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 te verdelen (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 GVBV.

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

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 11/05/2026 - Annexes du Moniteur belge

- (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vragen/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 niet-toegewezen 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 GVV-wetgeving en elke andere toepasselijke wetgeving.

2.1.2 De overnemende vennootschap Aedifica

De overnemende vennootschap is de naamloze vennootschap met het statuut van OGVV, Aedifica, met zetel te 1040 Brussel, Belliardstraat 40 bus 11. De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (Rechtspersonenregister van Brussel) onder het ondernemingsnummer 0877.248.501.

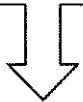
De aandelen van Aedifica zijn genoteerd op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

Volgens artikel 3 van de statuten van Aedifica luidt het voorwerp van de overnemende vennootschap als volgt:

"ARTIKEL 3 - VOORWERP.

De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp:

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 11/05/2026 - Annexes du Moniteur belge

- 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 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:
 - (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:
 - a. 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
 - b. 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 gereguleerde 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 onderverhuur, 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.

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad

2.2 DE RUILVERHOUDING VAN DE AANDELEN EN, IN VOORKOMEND GEVAL, HET BEDRAG VAN DE OPLEG IN GELD (ARTIKEL 12:24, LID 2, 2° WVV)

2.2.1 Ruilverhouding

Overeenkomstig hetgeen door de Besturen contractueel werd overeengekomen in de op 27 januari 2026 tussen Aedifica en Cofinimmo gesloten Relationship Agreement (de "**Relationship Agreement**"), die tevens in het Prospectus werd meegedeeld, werd de ruilverhouding in het kader van de Fusie vastgelegd op exact 1,1784; één Cofinimmo aandeel geeft recht op 1,1784 nieuwe Aedifica aandelen (de "**Fusie-ruilverhouding**", en de in het kader van de Fusie uit te geven nieuwe Aedifica aandelen, de "**Nieuwe Aandelen**").

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

Fusie-ruilverhouding =
(inbrengwaarde Cofinimmo aandeel in Ruilbod - brutodividend Cofinimmo 2025)

(uitgifteprijs nieuw Aedifica-aandeel in Ruilbod - brutodividend Aedifica 2025)

= €87,64 - €5,20

€73,96 - €4,00

= €82,44

€69,96

= 1,1784 (afgerond tot op 4 cijfers na de komma)

In toepassing van artikel 26, §2, eerste lid, 2° eerste paragraaf, a), wet van 12 mei 2014 op de geregementeerde vastgoedvennootschappen (de "**GVV-Wet**"), en op basis van Aedifica's cijfers per 31 december 2025, zoals opgenomen in haar jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2025 (op datum van dit Fusievoorstel zijn dit de meest recente door Aedifica gepubliceerde cijfers), wordt de uitgifteprijs per Nieuw Aandeel bepaald op EUR 73,05 (de "**Fusie-uitgifteprijs**"). Deze Fusie-uitgifteprijs stemt overeen met de nettowaarde per Aedifica aandeel op 31 december 2025 van EUR 77,059, gecorrigeerd voor Aedifica's nog niet uitgekeerde brutodividend over boekjaar 2025, zijnde EUR 4,00 per aandeel. Zie tevens sectie 3.1 van dit Fusievoorstel betreffende de toetsing van de Fusie-uitgifteprijs aan de bepalingen van artikel 26, §2 GVV-Wet.

Rekening houdend met de hierboven vermelde Fusie-ruilverhouding en de Fusie-uitgifteprijs wordt de inbrengwaarde van een Cofinimmo aandeel aldus bepaald op EUR 86,089 (de "**Fusie-inbrengwaarde**"), zijnde de Fusie-ruilverhouding vermenigvuldigd met de exacte Uitgifteprijs.

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

Er werd één methode weerhouden om de Fusie-ruilverhouding vast te leggen, zoals nader beschreven in sectie 2.2.1 van dit Fusievoorstel.

Gelet op de aard van de transactie, en meer bepaald het feit de Fusie het, vennootschapsrechtelijke, sluitstuk vormt van het Ruilbod, werd de gehanteerde methode beschouwd als de enige passende methode om in dit geval de ruilverhouding te bepalen.

2.2.3 Fracties van Nieuwe Aandelen

2.2.3.1 Dribbling Out Mechanisme

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

De fracties van Nieuwe Aandelen die vervolgens, op basis van de Fusie-ruilverhouding, in het kader van de Fusie verschuldigd zijn aan bepaalde Cofinimmo Aandeelhouders (i.e., Cofinimmo Aandeelhouders die in ruil voor hun Cofinimmo Aandelen recht hebben op een aantal Nieuwe Aandelen dat niet uitsluitend uit een natuurlijk getal bestaat, en dus gedeeltelijk een fractie van een Nieuw Aandeel vormt, de "**Fracties van Nieuwe Aandelen**"), zullen niet als dusdanig aan de betrokken Cofinimmo Aandeelhouder worden geleverd. Deze Fracties van Nieuwe Aandelen zullen, voor zover mogelijk, worden samengevoegd tot volledige Nieuwe Aandelen en vervolgens, in naam en voor rekening van elke betrokken Cofinimmo Aandeelhouder, als volgt worden verkocht:

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad

(i) Voor Cofinimmo Aandeelhouders op naam: door Aedifica via BNP Paribas Fortis (of een aan BNP Paribas Fortis verbonden vennootschap) op basis van een tussen hen gesloten overeenkomst, op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam door middel van een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam gedurende één of meerdere beursdagen (en in één of meerdere transacties) (de "**BNP Dribbling Out**").

(ii) Voor gedematerialiseerde Cofinimmo Aandeelhouders: door de financiële tussenpersoon via wie de Cofinimmo Aandeelhouder zijn/haar Cofinimmo Aandelen aanhield (inclusief desgevallend BNP Paribas Fortis, de "**Financiële Tussenpersoon**"), op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam door middel van een verkoop via het centrale orderboek van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam gedurende één of meerdere beursdagen (en in één of meerdere transacties) (de "**FT Dribbling Out**", en samen met een BNP Dribbling Out, de "**Dribbling Out**").

Indien naar aanleiding van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen bepaalde resterende Fracties van Nieuwe Aandelen overblijven die wel werden uitgegeven, maar niet door BNP Paribas Fortis kunnen worden geleverd aan een relevante Financiële Tussenpersoon omdat deze Fracties gezamenlijk geen volledig Nieuw Aandeel vormen, zal BNP Paribas Fortis deze resterende Fracties van een Nieuw Aandeel, voor zover mogelijk, bundelen met Fracties van Nieuwe Aandelen die zij verschuldigd is aan (i) Cofinimmo Aandeelhouders op naam, (ii) eigen cliënten en/of (iii) andere Financiële Tussenpersonen. De aldus gevormde gehele Nieuwe Aandelen zullen door BNP Paribas Fortis worden verkocht middels de BNP Dribbling Out, waarna de BNP Opbrengst hiervan (zoals hieronder in sectie 2.2.3.2 gedefinieerd) aan de betrokken Financiële Tussenpersonen zal worden overgemaakt ter verdere uitbetaling aan de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders.

2.2.3.2 Modaliteiten van de BNP Dribbling Out

De BNP Dribbling Out zal zo spoedig mogelijk op of na de Effectieve Datum worden uitgevoerd, met de intentie om de verkopen van Cofinimmo Aandelen in het kader van de BNP Dribbling Out uiterlijk binnen 10 Werkdagen na de Betaaldatum te voltooien en de BNP Opbrengst (zoals hieronder gedefinieerd) uit te keren.

De BNP Dribbling Out zal worden georganiseerd voor zover n.a.v. de Effectieve Datum (i) Cofinimmo Aandeelhouders op naam of eigen cliënten recht hebben op Fracties van Nieuwe Aandelen en/of (ii) er Fracties van Nieuwe Aandelen zijn die niet kunnen worden geleverd aan de Financiële Tussenpersonen met het oog op de FT Dribbling Out omdat zij samen geen geheel Nieuw Aandeel vormen.

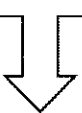
De laattiprijs van de gebundelde Fracties van Nieuwe Aandelen in de BNP Dribbling Out zal worden bepaald door de dan gangbare marktprijs in functie van de marktomstandigheden, met het oog op een realisatie van de verkoop binnen een redelijke termijn na de opening van de markt op de beursdag waarop de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

De netto-opbrengst van de verkoop van de (gebundelde Fracties van) Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van een BNP Dribbling Out, i.e. na aftrek van de kosten, vergoedingen en lasten van alle aard die door Aedifica in het kader van de BNP Dribbling Out 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**"), zal zo snel als mogelijk na de afsluiting van de BNP Dribbling Out, per Fractie van Nieuw Aandeel aan de relevante Cofinimmo Aandeelhouders worden geleverd op de wijze zoals uiteengezet in sectie 2.3 desgevallend via de Financiële Tussenpersoon via wie de relevante Cofinimmo Aandeelhouders hun Cofinimmo Aandelen aanhielden conform de modaliteiten die de desbetreffende Financiële Tussenpersoon hanteert voor de uitbetaling.

Aedifica zal 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. De BNP Opbrengst waarop een Cofinimmo Aandeelhouder recht heeft zal naar beneden afgerond worden tot twee decimalen. De BNP Dribbling Out 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 *best execution* (het behalen van het best mogelijke resultaat) 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 de BNP Dribbling Out, en ten laste van de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders blijven (en onder voorbehoud van eventuele kosten van Financiële Tussenpersonen in het kader van de 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 de Fusie te betalen.

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 11/05/2026 - Annexes du Moniteur belge

2.2.3.3 Modaliteiten van de FT Dribbling Out

De modaliteiten van de FT Dribbling Out zullen door de relevante Financiële Tussenpersonen worden bepaald onder hun 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.

2.3 DE WIJZE WAAROP DE AANDELEN IN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP WORDEN UITGEREIKT (ARTIKEL 12:24, LID 2, 3° WVV)

Aedifica zal de Nieuwe Aandelen uitgeven op de Effectieve Datum (de "Betaaldatum"). Op de Betaaldatum zullen de Cofinimmo Aandeelhouders eigenaar worden van deze Nieuwe Aandelen, en zullen de Cofinimmo Aandelen van rechtswege ophouden te bestaan. De beperkingen die gelden voor Fracties van Nieuwe Aandelen wat betreft de effectieve ontvangst van Nieuwe Aandelen leiden tot onderstaande uitsplitsing wat betreft de effectieve levering van de Nieuwe Aandelen.

De levering van de (gehele) Nieuwe Aandelen aan Cofinimmo Aandeelhouders, zal zo snel als redelijkerwijs mogelijk volgend op de Betaaldatum plaatsvinden als volgt:

- (i) voor Cofinimmo Aandeelhouders op naam: door de inschrijving van deze Nieuwe Aandelen in het aandelenregister van Aedifica, uitgevoerd door Aedifica; en
- (ii) voor gedematerialiseerde Cofinimmo Aandeelhouders: door levering op de effectenrekening waarop zij hun Cofinimmo Aandelen aanhielden, uitgevoerd door BNP Paribas Fortis (desgevallend) via de relevante Financiële Tussenpersoon.

De levering in geld (euro) van het relevante gedeelte van de BNP Opbrengst aan de relevante Cofinimmo Aandeelhouders, zal zo snel als redelijkerwijs mogelijk na de afsluiting van de relevante BNP Dribbling Out plaatsvinden:

- (i) voor Cofinimmo aandeelhouders op naam: door storting op de bankrekening die bij Cofinimmo gekend is;
- (ii) voor gedematerialiseerde Cofinimmo Aandeelhouders: door storting door BNP Paribas Fortis (desgevallend) aan de relevante Financiële Tussenpersonen die op hun beurt verantwoordelijk zijn om de desbetreffende BNP Opbrengst te storten op de relevante bankrekeningen van de betrokken Cofinimmo Aandeelhouders die hun Cofinimmo Aandelen bij hen aanhielden, in overeenstemming met de gebruikelijke regeling (met inbegrip wat betreft enige kosten) die de desbetreffende Cofinimmo Aandeelhouders hebben met de betrokken Financiële Tussenpersoon.

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.

2.4 DE DATUM VANAF WANNEER DEZE NIEUWE AANDELEN RECHT GEVEN OP DEELNAME IN DE WINST, EVENALS ELKE BIJZONDERE REGELING BETREFFENDE DIT RECHT (ARTIKEL 12:24, LID 2, 4° WVV)

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

2.5 DE DATUM VANAF WANNEER DE HANDELINGEN VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP BOEKHOUDKUNDIG WORDEN GEACHT TE ZIJN VERRICHT VOOR REKENING VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP (ARTIKEL 12:24, LID 2, 5° WVV)

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

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

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 11/05/2026 - Annexes du Moniteur belge

2.6 DE RECHTEN DIE DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP TOEKENT AAN DE VENNOTEN OF AANDEELHOUDERS VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAPPEN DIE BIJZONDERE RECHTEN HEBBEN, ALSOOK AAN DE HOUDERS VAN ANDERE EFFECTEN DAN AANDELEN, OF DE JEGENS HEN VOORGESTELDE MAATREGELEN (ARTIKEL 12:24, LID 2, 6° WVV)

Alle aandelen van de over te nemen vennootschap zijn gewone aandelen, zonder nominale waarde, zonder bijzondere rechten en zonder onderscheid in soorten. De over te nemen vennootschap heeft bovendien geen effecten met stemrecht, effecten die toegang verlenen tot stemrecht, inschrijvingsrechten of converteerbare obligaties, uitgegeven, uitstaan of aangeboden, andere dan de 38.096.217 uitstaande Cofinimmo aandelen.

Er worden dus geen bijzondere rechten of maatregelen voorgesteld aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap.

De uitstaande obligatieleningen van Cofinimmo, zullen vanaf de Effectieve Datum obligatieleningen van Aedifica zijn.

2.7 DE BEZOLDIGING DIE WORDT TOEGEKEND AAN DE COMMISSARISSEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET IN ARTIKEL 12:26 WVV BEDOELDE VERSLAG (ARTIKEL 12:24, LID 2, 7° WVV)

De bezoldiging die wordt toegekend aan de commissaris van Aedifica voor de opstelling van het in artikel 12:26 WVV bedoelde verslag bedraagt EUR 25,000 (exclusief BTW en onkosten).

De bezoldiging die wordt toegekend aan de commissaris van Cofinimmo voor de opstelling van het in artikel 12:26 WVV bedoelde verslag bedraagt EUR 77,500 (exclusief BTW en onkosten).

2.8 IEDER BIJZONDER VOORDEEL TOEGEKEND AAN DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN (ARTIKEL 12:24, LID 2, 8° WVV)

De Besturen bevestigen hierbij, elk met betrekking tot de leden van hun respectief bestuursorgaan, dat in het kader van de Fusie geen bijzondere voordelen werden toegekend aan enig lid van hun respectief bestuursorgaan.

3 Bepalingen voorzien door de GVV-regelgeving

3.1 TOETSING AAN ARTIKEL 26 GVV-WET

3.1.1 Artikel 26, §2, eerste lid, 1° GVV-Wet – Identiteit van de inbrenger

Ingevolge artikel 26, §2, 1° GVV-Wet, dient de identiteit van de inbrengers vermeld te worden in dit verslag. Een fusie wordt per definitie gericht tot alle Cofinimmo Aandeelhouders. De specifieke identiteit van de Cofinimmo Aandeelhouders is niet gekend aan Aedifica. Voor doeleinden van artikel 26, §2, 1° GVV-Wet worden de inbrengers in dit Fusievoorstel aldus geïdentificeerd als zijnde de Cofinimmo Aandeelhouders (zoals gedefinieerd in dit Fusievoorstel).

3.1.2 Artikel 26, §2, eerste lid, 2° GVV-Wet – Fusie-ruilverhouding

Overeenkomstig artikel 26, §2, eerste lid, 2°, eerste paragraaf GVV-Wet *juncto* artikel 26, §3 GVV-Wet mag de Fusie-uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per Aedifica aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de neerlegging van het Fusievoorstel of, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

De peildatum werd door de Vennootschap vastgelegd op 31 december 2025, zijnde minder dan vier maanden vóór 29 april 2026 (d.i. de datum waarop dit Fusievoorstel werd neergelegd, wat de relevante datum is overeenkomstig artikel 26, §3 GVV-Wet).

Vervolgens wordt in artikel 26, §2, eerste lid, 2°, tweede paragraaf GVV-Wet verduidelijkt dat het voor de toepassing van het eerste lid is toegestaan om van het bedrag dat aldus wordt bekomen 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. In dit kader verduidelijkt de raad van bestuur van Aedifica dat, om tot de Fusie-uitgifteprijs te komen, Aedifica's 2025 brutodividend van EUR 4,00 wordt afgetrokken van de nettowaarde per Aedifica aandeel op 31 december 2025 van EUR 77,05 omwille van het feit dit brutodividend op de Effectieve Datum, naar verwachting en onder voorbehoud van de effectieve beslissing tot uitkering door Aedifica's jaarlijkse algemene vergadering (gepland op 12 mei 2026), reeds zal zijn uitbetaald aan de bestaande Aedifica Aandeelhouders.

Aangezien de Fusie-uitgifteprijs, zoals in sectie 2.2.1 van dit Fusievoorstel uiteengezet, werd bepaald in toepassing van en overeenkomstig artikel 26, §2, eerste lid, 2°, eerste paragraaf, a) GVV-Wet, is de Fusie-uitgifteprijs in overeenstemming met artikel 26 GVV-Wet. Dit zal vervolgens ook nogmaals nader worden toegelicht in het fusieverslag en het jaarlijks financieel verslag.

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 11/05/2026 - Annexes du Moniteur belge

3.1.3 Artikel 26, §2, eerste lid, 3° GVV-Wet – Termijn waarbinnen de kapitaalverhoging in het kader van de Fusie zal plaatsvinden

Zoals in secties 1 en 2.5 van dit Fusievoorstel uiteengezet, zal de Effectieve Datum (d.i. tevens de datum waarop de kapitaalverhoging in Aedifica n.a.v. de Fusie plaatsvindt) niet later plaatsvinden dan 31 december 2026.

3.1.4 Artikel 26, §2, eerste lid, 4° GVV-Wet – Gevolgen van de Fusie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de bestaande Aedifica aandeelhouders

Onderstaande tabel toont – op basis van de op de datum van dit Fusievoorstel uitstaande Cofinimmo aandelen die niet in handen zijn van Aedifica (d.i. eveneens exclusief de 9.648 Cofinimmo aandelen die Cofinimmo op datum van dit Fusievoorstel zelf aanhoudt), zijnde 7.773.974 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 Aedifica aandeelhouder die vóór de Fusie 1% van het kapitaal van Aedifica in handen had, ondergaat voor wat betreft het boekjaar 2026 en volgende, indien de BAVs tot de Fusie besluiten.

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1%
Na de Fusie	0,90%

Ingevolge de manier waarop de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen werd bepaald, zijnde de nettowaarde per Aedifica aandeel per 31 december 2025 (zie sectie 2.2.1 van dit Fusievoorstel), zal de Fusie en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging, niet, of slechts in beperkte mate in zoverre de nettowaarde per Aedifica aandeel op de Effectieve Datum hoger is dan die per 31 december 2025, leiden tot een financiële verwatering voor de bestaande aandeelhouders ten opzichte van de nettowaarde van de bestaande aandelen op de Effectieve Datum.

3.2 WAARDERING VAN DE RESPECTIEVE VASTGOEDPORTEFEUILLES VAN AEDIFICA EN COFINIMMO OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 48 GVV-WET

Overeenkomstig artikel 48 GVV-Wet dient, naar aanleiding van de Fusie, de reële waarde van de vastgoedportefeuilles (in de zin van artikel 47 GVV-Wet) van zowel Cofinimmo en haar perimervennootschappen als van Aedifica en haar perimervennootschappen (aangezien Cofinimmo op datum van dit Fusievoorstel wordt gekwalificeerd als een perimervennootschap van Aedifica, is dit inclusief Cofinimmo's vastgoedportefeuille te worden gewaardeerd door hun respectieve onafhankelijke vastgoeddeskundigen, dan wel, indien de laatste waardering minder dan vier maanden oud is op datum van het Fusievoorstel, door de desbetreffende waarderingsdeskundigen te worden bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van het betrokken vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

De meest recente waarderingsdeskundigen van de respectieve vastgoedportefeuilles op datum van dit Fusievoorstel zijn deze per 31 december 2025 voor Aedifica en 31 maart 2026 voor Cofinimmo.

Zoals blijkt uit deze respectieve gepubliceerde cijfers:

- Cofinimmo, werd Cofinimmo's vastgoedportefeuille per 31 maart 2026 gewaardeerd op EUR 6.068 miljoen (de "**Cofinimmo Vastgoedwaardering**"), en

- Aedifica, werd Aedifica's vastgoedportefeuille per 31 december 2025, exclusief Cofinimmo's vastgoedportefeuille, gewaardeerd op EUR 6.285 miljoen,

Op datum van dit Fusievoorstel zijn bovengenoemde vastgoedwaarderingen bijgevolg minder dan vier maanden oud.

Overeenkomstig artikel 48, laatste lid GVV-Wet hebben de waarderingsdeskundigen van:

- Cofinimmo een actualisering van de reële waarde van de Cofinimmo vastgoedportefeuille afgeleverd per 31 maart 2026; en

- Aedifica een actualisering van de reële waarde van van Aedifica's vastgoedportefeuille (exclusief Cofinimmo's vastgoedportefeuille) afgeleverd per 31 maart 2026. Aedifica bevestigt dat deze actualisering niet substantieel afwijkt van de waardering per 31 december 2025.

3.3 TOETSING FUSIE-RUILVERHOUDING AAN ARTIKEL 49, §1 GVV-WET

Artikel 49, §1, tweede lid GVV-Wet bepaalt:

"Wanneer er meer dan 5 % verschil is tussen de prijs van de verwerving of de overdracht van de activa en de in het eerste lid bedoelde waardering [D.i. de waardering van de betrokken activa overeenkomstig art. 47, io. Art. 48 GVV-Wet zie in dit verband eveneens sectie 3.2], in het nadeel van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap of van haar perimervennootschappen, wordt de betrokken verrichting alsmede de prijs ervan verantwoord in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap."

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Aedifica bevestigt hierbij dat er niet meer dan 5% verschil is tussen de reële waarde van Cofinimmo's vastgoedportefeuille die in rekening wordt gebracht in het kader van de Fusie en de Fusie-ruilverhouding en Cofinimmo's Vastgoedwaardering per 31 maart 2026.

3.4 TOETSING FUSIE-RUILVERHOUDING AAN ARTIKEL 49, §2 GVV-WET

Aedifica is, in hoofde van Cofinimmo, in het kader van de Fusie een persoon die "de openbare GVV [in casu, Cofinimmo] controleert" in de zin van artikel 37, §1, 1° GVV-Wet.

Artikel 49, §2 GVV-Wet bepaalt, betreffende de maximumprijs van de te verwerven (in hoofde van Aedifica) en de minimumprijs van de over te dragen (in hoofde van Cofinimmo) activa het volgende:

"Wanneer de tegenpartij één van de personen bedoeld in artikel 37, § 1, is of indien één van die personen bij de verrichting enig voordeel verkrijgt, wordt de reële waarde van het betrokken actief gewaardeerd, ongeacht de waarde van de verrichting."

Indien de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of haar perimetervennootschappen in het eerste lid bedoelde geval activa overdragen, is de door de deskundige bepaalde reële waarde de minimumprijs waartegen het goed vervreemd kan worden. Indien de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of haar perimetervennootschappen in het in het eerste lid bedoelde geval, activa verwerven, is de door de deskundige bepaalde reële waarde de maximumprijs waartegen het actief verworven kan worden."

Deze paragraaf is niet van toepassing indien de nadere regels van de verrichting voortvloeien uit overeenkomsten die werden afgesloten vooraleer deze personen de hoedanigheid bedoeld in artikel 37, § 1, hadden of indien de parameters die verband houden met de reële waarde van het betrokken actief voorafgaand aan het afsluiten van de desbetreffende overeenkomst door de deskundige werden gevalideerd."

Aangezien de bepaling van de Fusie-ruilverhouding ingevolge de Relationship Agreement reeds op 27 januari 2026, en dus vooraleer Aedifica in hoofde van Cofinimmo aan te merken viel als een persoon die Cofinimmo controleert, werd vastgelegd, geldt de Cofinimmo Vastgoedwaardering niet als de maximumprijs (in hoofde van Aedifica), noch als de minimumprijs (in hoofde van Cofinimmo) waartegen de Fusie kan plaatsvinden, en dient de Fusie-ruilverhouding dus niet te worden afgezet tegen deze waarde als maximum, respectievelijk, minimum.

4 Onroerende goederen

Het geconsolideerde vermogen van Cofinimmo betreft in hoofdzaak het door haar aangehouden vastgoed. Cofinimmo's vastgoedportefeuille omvat, zoals, in meer detail, beschreven in Cofinimmo's jaarlijks financieel verslag over het boekjaar 2025, zoals geüpdatet door Cofinimmo's tussentijds financieel verslag 31 maart 2026, beide beschikbaar op haar website <https://www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties/>), het volgende:

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

De belangrijkste wijzigingen die sindsdien aan Cofinimmo's vastgoedportefeuille hebben plaatsgevonden werden door Cofinimmo gecommuniceerd middels persberichten die terug te vinden zijn op Cofinimmo's website (<https://www.cofinimmo.com/nieuws-media/persberichten/>).

4.1 BODEMATTESTEN

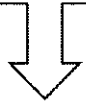
Krachtens artikel 2, 18° f) van het Vlaamse Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (het "**Vlaams Bodemdecreet**"), wordt deze Fusie als een "overdracht van gronden" beschouwd, en moeten op datum van dit Fusievoorstel de formaliteiten terzake (met name het afleveren van een bodemattest) worden nageleefd.

Overeenkomstig het Vlaamse Bodemdecreet werden de bodemattesten voor elk in Vlaanderen gelegen vastgoedperceel in Cofinimmo's vastgoedportefeuille op datum van dit Fusievoorstel opgevraagd en ontvangen (de "**Bodemattesten**"). Deze Bodemattesten en hun inhoud werden opgesomd en opgenomen in Bijlage 1 bij dit Fusievoorstel.

4.2 ASBESTINVENTARISATTESTEN

Krachtens artikel 3 § 2, 8° van het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen (het "**Asbestdecreet**"), wordt deze Fusie als een overdracht van de eigendom beschouwd.

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 11/05/2026 - Annexes du Moniteur belge

Op bepaalde onroerende goederen gelegen in Vlaanderen, in Cofinimmo's vastgoedportefeuille, bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het Asbestdecreet. Overeenkomstig het Asbestdecreet werden de asbestinventarisatietesten opgevraagd en ontvangen (de "**Asbestinventarisatietesten**"). Deze Asbestinventarisatietesten en hun inhoud werden opgesomd en opgenomen in Bijlage 2 bij dit Fusievoorstel.

5 Aanpassing van de statuten van Aedifica

In het kader van de voorlegging van de Fusie ter goedkeuring aan Aedifica's BAV, zal aan Aedifica's BAV eveneens worden voorgesteld om over te gaan tot een kapitaalverhoging door uitgifte van de Nieuwe Aandelen, en dus tot wijziging van artikel 6 van Aedifica's statuten.

6 Vrijstelling tot het opmaken van een prospectus in het kader, en naar aanleiding, van de Fusie

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 gereguleerde markt, met toepassing van de Prospectusverordening een prospectus te worden gepubliceerd.

Aangezien:

- de uitgifte van de Nieuwe Aandelen echter een mechanisch gevolg is van de goedkeuring van de Fusie door de BAVs en geen individuele investeringsbeslissing door de Cofinimmo Aandeelhouders vereist, en
- een beroep kan worden gedaan op de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.5(a) Prospectusverordening is voor de aanbieding, respectievelijk, de toelating tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, van de Nieuwe Aandelen geen prospectus vereist (en ook geen ander document zoals een vrijstellingsdocument).

7 Fiscaal regime van de fusie

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

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

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

8 Rechten van de respectieve Aandeelhouders van Aedifica en Cofinimmo

Overeenkomstig artikel 12:28, §1, tweede lid WVV, wordt uiterlijk één maand voor de BAVs een kopie van het Fusievoorstel overgemaakt aan alle aandeelhouders op naam van Aedifica en Cofinimmo.

Iedere aandeelhouder van Aedifica en Cofinimmo heeft het recht om minstens één maand voor de datum van de BAVs, op de respectieve zetel van de desbetreffende vennootschap van kennis te nemen van, volgende stukken:

- (i) dit Fusievoorstel;
- (ii) de verslagen van het bestuursorgaan en van de commissaris over het Fusievoorstel;
- (iii) de jaarrekeningen van de laatste drie boekjaren van Aedifica en Cofinimmo;
- (iv) de verslagen van de bestuursorganen en van de commissarissen van de laatste drie boekjaren; en
- (v) de meest recente halfjaarlijkse financiële verslagen van Aedifica en Cofinimmo.

Voornoemde stukken worden tijdens de wettelijk voorgeschreven termijnen eveneens kosteloos beschikbaar gesteld op de website van Aedifica (<https://aedifica.eu/nl/ruilbod/>) en op de website van Cofinimmo (<https://www.cofinimmo.com/transactie-cofinimmo-aedifica/>).

9 Volmacht

De overnemende vennootschap en over te nemen vennootschap geven volmacht aan (i) Thomas Moerman, Julie Bus en Sara Vanhove (werkzaam bij Aedifica) en (ii) notaris Tim Carnewal of elke andere notaris en/of medewerker van "Berquin Notarissen" BV, met bevoegdheid om elk afzonderlijk op te treden en met recht van indeplaatsstelling, om in naam en voor rekening van Aedifica en Cofinimmo alle verrichtingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de neerlegging van dit Fusievoorstel, alsook de publicatie daarvan in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad overeenkomstig artikelen 2:8 en 2:14, 1° WVV.

Dit Fusievoorstel wordt, overeenkomstig artikel 12:24, derde lid WVV, door zowel Aedifica als Cofinimmo ter griffie van de ondernemingsrechtbank van Brussel (Nederlandstalige afdeling) neergelegd en bekendgemaakt bij uittreksel overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 1° WVV.

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Dit Fusievoorstel zal eveneens kosteloos op de websites van Aedifica (<https://aedifica.eu/nl/ruilbod/>) en Cofinimmo (<https://www.cofinimmo.com/transactie-cofinimmo-aedifica/>) beschikbaar gesteld, waarbij de toegang tot de bovengenoemde websites telkens onderworpen is aan de gebruikelijke beperkingen.

Opgesteld te Brussel, op 28 april 2026, in twee exemplaren, één voor elke vennootschap.

* * *

Dit Fusievoorstel is goedgekeurd (i) door de raad van bestuur van Aedifica tijdens zijn vergadering van 28 april 2026 en (ii) door de raad van bestuur van Cofinimmo tijdens zijn vergadering van 28 april 2026.

Dit Fusievoorstel is ondertekend in twee originele exemplaren.

De Besturen erkennen, elk voor wat hen betreft, één origineel exemplaar van dit Fusievoorstel te hebben ontvangen.

(...)

VOOR GELIJKVORMIG UITTREKSEL.

(Tegelijk met dit uittreksel werden neergelegd: het fusievoorstel, de bodemattesten, de asbestattesten)

Tim CARNEWAL
Notaris