

Canje Voluntario

COFINIMMO (BE0003593044)

Datos Generales

Periodo de ejercicio:	Del 30/01/2026 al 02/03/2026.
Ratio de canje:	1,185 acciones AEDIFICA SICAFI SA por cada 01 acción de COFINIMMO SA.
Fecha de pago:	Previsiblemente el 13 de marzo de 2026.
Cotización de COFINIMMO al 03/02/2026:	87,65000 EUR.
Cotización de AEDIFICA SICAFI SA al 03/02/2026:	74,20000 EUR.
Comisiones/Retenciones del agente / bróker:	Ninguna.
Fecha límite de contestación:	25 de febrero de 2026 antes de las 17:00 horas.

Restricciones y Aclaraciones

El ratio indica que,

Por cada 01 acción COFINIMMO (ISIN CODE: BE0003593044) presentada a la oferta, recibirán 1,185 acciones AEDIFICA SICAFI SA (ISIN CODE: BE0003851681).

Por último, indicarles que si desean participar en la oferta deberán de realizar sus peticiones por un mínimo de 01 acción y en el caso de que desearán realizar peticiones adicionales deberán de indicárnoslo en múltiplos de 01 acción.

La oferta podría estar sujeta a tasa TOB.

Opciones

Dispone el derecho a elegir entre las siguientes opciones:

- OPCIÓN 1: No llevar a cabo ninguna acción (**Opción por defecto**)
- OPCIÓN 2: Acudir a la oferta de canje

Les informamos que en caso de no recibir respuesta antes de las **17:00 horas del 25 de febrero de 2026**, no llevaremos a cabo ninguna acción sobre su posición.

Información Adicional

OFERTA PÚBLICA DE CANJE VOLUNTARIA Y CONDICIONAL

posiblemente seguida de una oferta pública de exclusión voluntaria POR Aedifica NV sociedad anónima sociedad inmobiliaria cotizada de derecho belga cuyos valores cotizan en los mercados regulados de Euronext Bruselas y Euronext Ámsterdam, con domicilio social en Rue Belliard 40 (apartado 11), 1040 Bruselas (Bélgica) RLE Bruselas, número de sociedad 0877.248.501 («Aedifica» o el «Ofertante»)

SOBRE LA TOTALIDAD DE LAS 38.096.217 ACCIONES EMITIDAS POR Cofinimmo NV sociedad anónima sociedad inmobiliaria pública regulada de derecho belga cuyos valores cotizan en el mercado regulado de Euronext Bruselas, con domicilio social en Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe (Bélgica) RLE Bruselas, número de registro mercantil 0426.184.049 («Cofinimmo» o la «Sociedad Objetivo») a cambio de un máximo de 45.144.018 acciones ordinarias que emitirá Aedifica (las «Acciones Nuevas») (la «Oferta de Canje»). Las Acciones Nuevas se admitirán a cotización en los mercados regulados de Euronext Bruselas y Euronext Ámsterdam mediante un documento de exención independiente.

Por cada acción de Cofinimmo («Acción de Cofinimmo»), se ofrecerán 1,185 Acciones Nuevas.

El Período de Aceptación Inicial comenzará a las 9:00 a. m. CET del 30 de enero de 2026 y finalizará a las 16:00 CET del 2 de marzo de 2026. Aedifica se reserva el derecho de ampliar y/o reabrir el periodo de aceptación inicial si fuera necesario.

A través de la Oferta de Canje, Aedifica pretende adquirir el control de Cofinimmo, en particular mediante la adquisición de al menos el 50 % + 1 de las Acciones de Cofinimmo. Tras adquirir este control mediante la Oferta de Canje (y, por lo tanto, una vez cerrada la Oferta de Canje), Aedifica tiene la intención, en su momento y a su discreción, siempre que se cumplan las normas fiscales y reglamentarias vigentes en ese momento y en función del número de Acciones de Cofinimmo que haya adquirido como resultado de la Oferta de Canje, de proponer (i) una fusión por absorción de Cofinimmo por parte de Aedifica como entidad absorbente, o (ii) la conversión de Cofinimmo en una sociedad inmobiliaria regulada institucional («IRREC»).

- Si, al término de la Oferta de Canje, Aedifica posee menos del 70 %, o más del 70 % pero menos del 90 % de las Acciones de Cofinimmo (y, por lo tanto, no se puede realizar ninguna Oferta de Adquisición Obligatoria), Aedifica solicitará una fusión entre Aedifica y Cofinimmo con el fin de cumplir con la obligación de que una sociedad inmobiliaria pública regulada («PRREC») tenga un free float de al menos el 30 %.

- Si, por el contrario, Aedifica posee al menos el 90 % de las acciones de Cofinimmo al final de la oferta de canje, Aedifica proseguirá con la conversión de Cofinimmo en una RREC.

La conversión en una IRREC puede ir precedida de una oferta de exclusión (si Aedifica adquiere al menos el 95 % de las acciones de Cofinimmo) o de una nueva oferta pública (de recogida) posterior (si Aedifica adquiere al menos el 90 %, pero menos del 95 % de las acciones de Cofinimmo y, por lo tanto, no es posible realizar una oferta de exclusión).

- Si, al final de la oferta de canje, Aedifica posee al menos el 95 % de las acciones de Cofinimmo, Aedifica procederá a una oferta de exclusión voluntaria y a la exclusión de cotización de las acciones de Cofinimmo del mercado regulado de Euronext Bruselas, y Aedifica tiene la intención de convertir Cofinimmo en una IRREC.

Por lo tanto, la estructura final puede variar en función del porcentaje de acciones de Cofinimmo que se obtenga finalmente y de las circunstancias específicas (legales y fiscales) existentes en ese momento.

Restricciones

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE ADQUISICIÓN, COMPRA, SUSCRIPCIÓN, VENTA O INTERCAMBIO DE VALORES (NI UNA SOLICITUD DE OFERTA DE ADQUISICIÓN, COMPRA, SUSCRIPCIÓN, VENTA O INTERCAMBIO DE VALORES) EN O DESDE LOS ESTADOS UNIDOS, AUSTRALIA, CANADÁ, HONG KONG, JAPÓN, NUEVA ZELANDA, SUIZA, SUDÁFRICA, EL REINO UNIDO O CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN EN LA QUE CONSTITUYERA UNA VIOLACIÓN DE LAS LEYES DE DICHA JURISDICCIÓN, Y NO SE PODRÁ REALIZAR NINGUNA OFERTA (O SOLICITUD) DE ESTE TIPO EN NINGUNA DE DICHAS JURISDICCIONES. EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA RESTRICCIÓN PUEDE CONSTITUIR UNA VIOLACIÓN DE LAS LEYES DE VALORES DE ESTADOS UNIDOS, AUSTRALIA, CANADÁ, HONG KONG, JAPÓN, SUDÁFRICA, SUIZA, REINO UNIDO, NUEVA ZELANDA U OTRAS LEYES DE VALORES APLICABLES. CUALQUIER PERSONA QUE LEA ESTE ANUNCIO DEBE INFORMARSE Y CUMPLIR CON DICHAS RESTRICCIONES.

Ampliación obligatoria

De conformidad con el artículo 31 del Decreto sobre Ofertas Públicas de Adquisición, el Plazo de Aceptación Inicial podrá ampliarse de la siguiente manera:

(i) si se convoca la junta general de Cofinimmo para deliberar sobre la Oferta de Canje, el Plazo de Aceptación se ampliará, en su caso, de manera que el Plazo de Aceptación se extienda hasta dos (2) semanas después de la fecha de la citada junta general;

(ii) o si, en cualquier momento durante el periodo de aceptación, Aedifica (o, en su caso, una persona que actúe en concierto con Aedifica) adquiere o se compromete a adquirir acciones de Cofinimmo, salvo a través de la oferta de canje, a un precio superior al precio de la oferta.

En ese caso, el Precio de Oferta se ajustará a ese precio más alto y el Período de Aceptación se prorrogará por cinco (5) Días Hábiles a partir de la publicación del aumento de precio para permitir que todos los Accionistas de Cofinimmo acepten la Oferta de Canje a ese precio más alto.

Además:

(i) De conformidad con el artículo 17 de la Ley de Adquisiciones, se deberá publicar un suplemento al Folleto si surge o se identifica un nuevo acontecimiento significativo, un error material o una inexactitud que pueda afectar a la evaluación de la Oferta de Canje entre el momento de la aprobación del Folleto y el cierre definitivo de cualquier Plazo de Aceptación. Si el suplemento no puede publicarse hasta después del cierre definitivo del periodo de aceptación inicialmente previsto, dicho periodo se prorrogará al menos dos días hábiles tras la publicación del suplemento.

(ii) De conformidad con el artículo 40, apartado 1, punto 4, del Decreto sobre Adquisiciones, en caso de contraoferta, el periodo de aceptación también podrá prorrogarse hasta la expiración del periodo de aceptación de la contraoferta.

Prórroga voluntaria

Aedifica se reserva el derecho de prorrogar el Período de Aceptación Inicial una o varias veces, de forma voluntaria y a su discreción, por periodos de al menos cinco (5) y como máximo quince (15) Días Hábiles, sin exceder la duración máxima total de diez (10) semanas desde el inicio del Período de Aceptación Inicial.

El último día del periodo de aceptación inicial (prorrogado voluntariamente, si procede), Aedifica determinará si el periodo de aceptación inicial se cerrará o se prorrogará. Se especifica que Aedifica se reserva el derecho de decidir prorrogar voluntariamente el periodo de aceptación inicial (prorrogado voluntariamente, si procede) si, en la fecha de cierre prevista del periodo de aceptación inicial (prorrogado, si procede), y, por lo tanto, antes de su posible prórroga (adicional), se estima que se ha presentado menos del 50 % + 1 de las Acciones de Cofinimmo en la Oferta de Canje y que, por lo tanto, la Condición Previa relacionada con la Oferta de Canje no se ha cumplido (todavía), o cualquier otra Condición Previa relacionada con la Oferta de Canje no se ha cumplido (todavía). En ese caso, Aedifica se reserva el derecho de prorrogar la Oferta de Canje (cada vez) sin renunciar a (una o varias de) las condiciones previas pertinentes.

Si Aedifica logra alcanzar el umbral mínimo del 50 % + 1 y si todas las demás condiciones previas a la Oferta de Canje se han cumplido en ese momento, el Plazo de Aceptación Inicial no se prorrogará voluntariamente, sin perjuicio del derecho a proceder a una reapertura voluntaria, tal y como se establece en la sección 7.8.3 del Folleto.

Reapertura de la Oferta de Canje

La Oferta de Canje deberá o podrá reabrirse en los siguientes casos:

1. El Oferente adquiere menos del 50 % de las Acciones de Cofinimmo: Reapertura voluntaria de la Oferta de Canje:

Aedifica se reserva el derecho de reabrir voluntariamente y a su discreción la Oferta de Canje durante un período de entre 5 y 15 días hábiles estadounidenses, si: (i) en el momento del anuncio de los resultados del Periodo de Aceptación Inicial (prorrogado voluntariamente, si procede, de conformidad con la sección 7.8.2 del Folleto), menos del 50 % + 1 de las Acciones de Cofinimmo se hayan presentado en la Oferta de Canje y, por lo tanto, la condición previa relacionada con la Oferta de Canje no se haya cumplido (todavía); y (ii) Aedifica renuncia

posteriormente a esta condición previa y se cierra el periodo de aceptación inicial (prorrogado voluntariamente, si procede, de conformidad con la sección 7.8.2 del folleto), con el fin de cumplir las normas aplicables en materia de ofertas públicas de adquisición en virtud de la Ley de Bolsa de Estados Unidos (por lo que dicha reapertura voluntaria se considera una prórroga del periodo de aceptación inicial a efectos de las normas aplicables en materia de ofertas públicas de adquisición en Estados Unidos).

Dicha reapertura voluntaria comenzará lo antes posible y, en cualquier caso, en un plazo de diez (10) días hábiles tras el anuncio de los resultados del periodo de aceptación inicial, para un periodo de aceptación posterior de al menos cinco (5) y como máximo quince (15) días hábiles estadounidenses, sin exceder la duración máxima total de diez (10) semanas desde el inicio del periodo de aceptación inicial.

2. El Oferente adquiere más del 50 % pero menos del 70 % de las Acciones de Cofinimmo: reapertura voluntaria de la Oferta de Canje:

En este caso, Aedifica se reserva el derecho de reabrir voluntariamente la Oferta de Canje (una o varias veces) con el fin de obtener una mayor tasa de aceptación de la Oferta de Canje. En particular, perseguirá este objetivo si, basándose en un análisis de la composición de la base accionarial restante de Cofinimmo, cree que puede aumentar su participación hasta aproximadamente el 70 % (con el fin de poder ejercer los derechos de voto correspondientes a una mayoría cualificada en una junta general extraordinaria de Cofinimmo) con la intención de proponer a la junta general extraordinaria de Cofinimmo proceder a una fusión por absorción de Cofinimmo por parte de Aedifica, siendo Aedifica la entidad absorbente (tal y como se establece en la sección 7.2.4 del Folleto).

Dicha reapertura voluntaria comenzará lo antes posible y, en cualquier caso, en un plazo de diez (10) días hábiles tras el anuncio de los resultados del periodo de aceptación inicial, durante un periodo de aceptación posterior de al menos cinco (5) y como máximo quince (15) días hábiles, sin superar la duración máxima total de diez (10) semanas desde el inicio del periodo de aceptación inicial.

3. El Oferente adquiere al menos el 90 % de las Acciones de Cofinimmo: reapertura obligatoria de la Oferta de Canje.

De conformidad con el artículo 35 del Decreto de Adquisiciones, la Oferta de Canje se reabrirá obligatoriamente si: (i) Aedifica y sus filiales poseen al menos el 90 % de las Acciones de Cofinimmo tras el Período de Aceptación (artículo 35, 1° del Decreto de Adquisiciones); (ii) Aedifica solicita la exclusión de cotización de las Acciones de Cofinimmo del mercado regulado de Euronext Bruselas en un plazo de tres (3) meses a partir de la expiración del Plazo de Aceptación (artículo 35, 2° del Decreto de Adquisición); y (iii) Aedifica, antes de la expiración del Período de Aceptación, se ha comprometido a adquirir Acciones de Cofinimmo a un precio superior al Precio de Oferta, en la medida en que no se haya aplicado el artículo 31, párrafo segundo, del Decreto de Adquisición (en particular, la prórroga del Período de Aceptación Inicial de conformidad con lo dispuesto en la sección 7.8.2) (artículo 35, 2° del Decreto de Adquisición) .

La reapertura obligatoria de conformidad con el artículo 35, 1° del Decreto de Adquisición también se aplica si el umbral mencionado del 90 % no se alcanza inmediatamente después del final del Período de Aceptación Inicial, sino solo después de un período de aceptación adicional resultante de una reapertura voluntaria de la Oferta de Canje después del final del Período de Aceptación Inicial.

La Oferta de Canje se reabrirá en un plazo de diez (10) días hábiles a partir de la publicación de los resultados del Periodo de Aceptación Inicial (o de su reapertura voluntaria, si procede) o de la ocurrencia de los hechos que den lugar a la reapertura. El Periodo de Aceptación para la reapertura obligatoria de la Oferta de Canje será de un mínimo de cinco (5) días hábiles y un máximo de quince (15) días hábiles.

En caso de reapertura obligatoria de conformidad con el artículo 35, 3° del Decreto de Adquisición, Aedifica reabrirá la Oferta de Canje al precio más alto y pagará la diferencia entre el Precio de Oferta y el precio más alto a los Accionistas de Cofinimmo que aceptaron la Oferta de Canje o contraoferta anterior.

4. El Oferente adquiere al menos el 95 % de las Acciones de Cofinimmo: reapertura de la Oferta de Canje como oferta simplificada de exclusión voluntaria.

Si Aedifica, de conformidad con el artículo 7:82, §1 BCCA y los artículos 42 y 43 del Decreto de Adquisiciones, tras el Período de Aceptación (o, si procede, tras su reapertura), posee al menos el 95 % de las Acciones de Cofinimmo¹⁶³, Aedifica tendrá el derecho y la intención de obligar a los restantes accionistas de Cofinimmo a canjear sus acciones al precio de la oferta¹⁶⁴ (la «oferta de exclusión»).

También se realizará una Oferta de Adquisición Obligatoria si el umbral mencionado anteriormente del 95 % no se alcanza inmediatamente después del final del Periodo de Aceptación Inicial, sino solo después de una reapertura voluntaria u obligatoria de la Oferta de Canje, tal y como se describe en las secciones 7.8.2 y 7.8.3.

Si se cumplen las condiciones establecidas en el párrafo anterior, Aedifica reabrirá su Oferta de Canje en un plazo de tres (3) meses a partir de la expiración del Plazo de Aceptación de la Oferta de Canje. Esta reapertura se realizará en las mismas condiciones que la Oferta de Canje. El plazo de aceptación de la Oferta de Canje reabierto será de al menos quince (15) Días Hábiles.

Las nuevas acciones emitidas a cambio de las acciones de Cofinimmo presentadas pero no reclamadas por los accionistas de Cofinimmo al final del periodo de aceptación de la oferta de exclusión voluntaria se depositarán en la oficina de depósito y consignación en beneficio de los accionistas de Cofinimmo afectados.

Si se realiza la Oferta de Adquisición Obligatoria, las Acciones de Cofinimmo serán automáticamente retiradas de la cotización en el mercado regulado de Euronext Bruselas una vez completada la Oferta de Adquisición Obligatoria, de conformidad con el artículo 43, apartado 4, del Decreto de Adquisiciones.

5. Exclusión de cotización de las acciones de Cofinimmo del mercado regulado de Euronext Bruselas y posible reapertura obligatoria de la Oferta de Canje

Tras el cierre de la Oferta de Canje, incluso si no se cumplen las condiciones para una reapertura obligatoria o una Oferta de Adquisición Obligatoria, Aedifica considerará y se reserva el derecho de solicitar la exclusión de cotización de las acciones de Cofinimmo del mercado regulado de Euronext Bruselas, de conformidad con la legislación aplicable.

Cuando proceda, esta solicitud se realizará después de haber tomado todas las medidas permitidas con vistas a la exclusión de cotización de las Acciones de Cofinimmo del mercado regulado de Euronext Bruselas, teniendo en cuenta las opciones (sin carácter exhaustivo) establecidas en la sección 7.2.4 del Folleto en relación con las posibles intenciones estratégicas y de derecho societario de Aedifica.

Si, en el plazo de tres (3) meses a partir del final del último Periodo de Aceptación, Aedifica solicita la exclusión de cotización de las Acciones de Cofinimmo de Euronext Bruselas y si, en ese momento, aún no se ha realizado la Oferta de Adquisición Obligatoria, tal y como se establece en la sección 7.8.3.4 del Folleto, Aedifica deberá reabrir la Oferta de Canje en un plazo de diez (10) días hábiles tras la presentación de la solicitud de un periodo de aceptación adicional de al menos cinco (5) días hábiles y como máximo quince (15) días hábiles, de conformidad con el artículo 35, 2° del Decreto sobre adquisiciones.

De conformidad con el artículo 26, apartado 1, de la Ley de 21 de noviembre de 2017 sobre las infraestructuras de los mercados de instrumentos financieros y por la que se transpone la Directiva 2014/65/UE, Euronext Bruselas podrá excluir de cotización los instrumentos financieros (i) cuando determine que, debido a circunstancias especiales, ya no es posible mantener un mercado normal y regular para dichos instrumentos, o (ii) cuando dichos instrumentos ya no cumplan las normas del mercado regulado, salvo que dicha medida pueda perjudicar significativamente los intereses de los inversores o afectar de manera significativa al funcionamiento ordenado del mercado. Euronext Bruselas deberá notificar a la FSMA cualquier propuesta de exclusión de cotización. La FSMA podrá, cuando lo considere oportuno, en consulta con Euronext Bruselas, oponerse a la exclusión de cotización de valores en interés de la protección de los inversores. Sin embargo, tal y como ha indicado la FSMA en el pasado, no se opondrá a una exclusión de cotización si esta va precedida de una medida complementaria satisfactoria en favor de los accionistas minoritarios. Por otra parte, la FSMA se opondrá a una exclusión de cotización si no se han adoptado medidas complementarias satisfactorias.

Si se realiza una oferta de exclusión voluntaria, tal y como se define en la sección 7.8.3.4 del folleto, la exclusión de cotización se producirá automáticamente tras el cierre de la oferta de exclusión voluntaria.