

Vastned Belgium NV

Naamloze vennootschap

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
met zetel te Generaal Lemanstraat 61, 2018 Antwerpen, België, en met
ondernemingsnummer 0431.391.860 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)
(de “Emittent”)

VERRICHTINGSNOTA

TOELATING TOT DE HANDEL VAN 14.390.507 NIEUWE AANDELEN OP DE GEREGLEMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS EN TOELATING TOT DE HANDEL VAN 19.469.032 AANDELEN OP DE GEREGLAMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT AMSTERDAM ALS TWEDE NOTERING

Deze verrichtingsnota (inclusief de Bijlagen en alle informatie opgenomen door middel van verwijzing) (de “**Verrichtingsnota**”) heeft betrekking op (i) de toelating tot handel van 14.390.507 nieuwe aandelen zonder nominale waarde (in het kapitaal) van de Emittent (de “**Nieuwe Aandelen**”) op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en (ii) de toelating tot handel van 19.469.032 aandelen zonder nominale waarde (in het kapitaal) van de Emittent op de gereguleerde markt van Euronext Amsterdam als tweede notering (samen de “**Notering**”). Deze Verrichtingsnota is goedgekeurd door de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (“**FSMA**”), als bevoegde autoriteit onder Verordening (EU) 2017/1129 (de “**Prospectusverordening**”), op 10 december 2024, en vervolgens gepaspoort naar de Stichting Autoriteit Financiële Markten (de “**AFM**”) en moet worden gelezen in samenhang met (i) het registratiedocument van de Emittent zoals goedgekeurd door de FSMA op 10 december 2024 en zoals vervolgens gepaspoort naar de AFM (het “**Registratiedocument**”); en (ii) de samenvatting van de Emittent met betrekking tot de toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels en de toelating tot de handel van de Aandelen op Euronext Amsterdam, zoals goedgekeurd door de FSMA op 10 december 2024 en zoals vervolgens gepaspoort naar de AFM (de “**Samenvatting**”).

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in het kader van de voorgenomen omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie waarbij Vastned Retail zal fuseren met en in de Emittent (de “**Fusie**”) en die in werking zal treden op 1 januari 2025 (de “**Fusiedatum**”) om 00.00 uur Nederlandse en Belgische tijd (dat wil zeggen, aanvang van de dag) (de “**Effectieve Tijd**”) (ervan uitgaande dat aan de Voorwaarden wordt voldaan of er afstand van wordt gedaan). De Fusie en de uitgifte van de Nieuwe Aandelen zijn goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent die werd gehouden op 25 september 2024. Het Gemeenschappelijk Fusievoorstel werd op 17 juni 2024 opgesteld door de Emittent en Vastned Retail en op 18 juni 2024 door de Emittent neergelegd bij de griffie van de ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen. Het omstandig schriftelijk verslag van de Raad van Bestuur van Vastned Belgium overeenkomstig artikel 12:113 WVV en het verslag door de Commissaris van de Emittent overeenkomstig artikel 12:114 WVV werden opgesteld op 30 juli 2024.

Op de Effectieve Tijd zullen de Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zal de Emittent 0,839 Aandeel toekennen voor elk VNL Aandeel dat niet wordt gehouden door of voor rekening van een Fuserende Vennootschap.

WAARSCHUWING: Beleggen in aandelen houdt aanzienlijke risico's in. Het Prospectus, in het bijzonder de risicofactoren beschreven in Sectie 1 van deze Verrichtingsnota, sectie 1 van het Registratiedocument (pp. 5 - 14) en in secties B.3 en C.3 van de Samenvatting (pp. 4 - 6), dienen zorgvuldig te worden doorgenomen alvorens in de Aandelen te beleggen. De risicofactoren beschreven in Sectie 1 van deze Verrichtingsnota en sectie 1 van het registratiedocument (pp. 5 - 14) die als het meest significant worden beschouwd op basis van hun waarschijnlijkheid en de verwachte omvang van het negatieve effect ervan, werden binnen elke (sub)categorie als eerste gepresenteerd. Elke beslissing om in de Aandelen te beleggen, moet gebaseerd zijn op alle informatie die in het Prospectus wordt verstrekt. Potentiële kopers van Aandelen moeten in staat zijn om het economische risico van een belegging in aandelen te dragen en/of hun belegging geheel of gedeeltelijk te verliezen.

De Emittent heeft Euronext verzocht om de toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen onder de ticker VASTB op Euronext Brussels en de toelating tot de handel van de Aandelen op Euronext Amsterdam als tweede notering goed te keuren, beide met een eerste verhandeling op 2 januari 2025 (de “**Eerste Handelsdag**”), zijnde de eerste handelsdag na de Fusiedatum.

De Fusie is nog niet in werking getreden op de datum van deze Verrichtingsnota. De inwerkingtreding van de Fusie zal, afhankelijk van de vervulling of afstand van de Voorwaarden, plaatsvinden op de Fusiedatum op de Effectieve Tijd en zal worden bevestigd in een persbericht op de website van de Emittent op de Fusiedatum.

Deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting zijn beschikbaar in het Engels en het Nederlands. De Samenvatting is ook beschikbaar in het Frans. De Nederlandse versie van deze Verrichtingsnota is een vertaling van de Engelse versie van deze Verrichtingsnota. De Emittent is verantwoordelijk voor de consistentie van de Nederlandse vertaling van deze Verrichtingsnota en het Registratiedocument met de goedgekeurde Engelse versie van deze Verrichtingsnota en het Registratiedocument en voor de consistentie van de Nederlandse en Franse versies van de Samenvatting met de goedgekeurde Engelse versie. Beleggers kunnen in hun contractuele relatie met de Emittent vertrouwen op de Nederlandse versie van deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Nederlandse en Franse versie van de Samenvatting. In geval van een inconsistentie tussen: (i) de Engelse versie van de Samenvatting en de Nederlandse of Franse versie; (ii) de Engelse versie van deze Verrichtingsnota en de Nederlandse versie; of (iii) de Engelse versie van het Registratiedocument en de Nederlandse versie, zal de door de FSMA goedgekeurde Engelse versie van deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting voorrang hebben op de andere taalversies. Als er een discrepantie is tussen deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting, hebben deze Verrichtingsnota en het Registratiedocument voorrang op de Samenvatting en heeft deze Verrichtingsnota voorrang op het Registratiedocument.

DEZE VERRICHTINGSNOTA IS GELDIG TOT EN MET 10 DECEMBER 2025.

DEZE VERRICHTINGSNOTA VORMT GEEN AANBOD TOT AANKOOP VAN, INSCHRIJVING OP OF VERKOOP VAN DE AANDELEN IN ENIGE JURISDICTIE OF AAN ENIGE PERSOON. Er worden geen bestaande aandelen van de Emittent (de “**Bestaande Aandelen**”, en de Bestaande Aandelen samen met de Nieuwe Aandelen, de “**Aandelen**”) of Nieuwe Aandelen aangeboden of verkocht in het kader van deze Verrichtingsnota.

De Aandelen zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de U.S. Securities Act of bij enige andere regelgevende autoriteit voor effecten van een staat of een andere jurisdictie in de Verenigde Staten van Amerika. Bijgevolg mogen de Aandelen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten van Amerika zonder voorafgaande registratie onder de U.S. Securities Act, behalve op grond van een vrijstelling van of als onderdeel van een transactie die niet onderworpen is aan de registratievereisten onder de U.S. Securities Act en in overeenstemming met de toepasselijke effectenwetgeving van een staat of een andere jurisdictie in de Verenigde Staten van Amerika. De Aandelen zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de effectenwetgeving van andere jurisdicties, inclusief Zwitserland, Canada, Australië, het Verenigd Koninkrijk, Japan, Zuid-Afrika of enig ander rechtsgebied dat de registratie of kwalificatie van de Aandelen vereist. Noch het Prospectus, noch een advertentie of andere informatie mag publiek worden verspreid in een jurisdictie buiten België of Nederland waar registratie-, kwalificatie- of andere verplichtingen bestaan of zouden kunnen bestaan met betrekking tot een aanbod om effecten te kopen of te verkopen. In het bijzonder mag noch het Prospectus, noch andere advertenties of informatie, publiek verspreid worden in de Verenigde Staten van Amerika, Zwitserland, Canada, Australië, het Verenigd Koninkrijk, Zuid-Afrika of Japan. Elke niet-naleving van deze beperkingen kan een schending inhouden van de financiële wetten of reglementeringen van de Verenigde Staten van Amerika of andere rechtsgebieden, zoals Zwitserland, Canada, Australië, het Verenigd Koninkrijk, Japan of Zuid-Afrika. De Emittent wijst uitdrukkelijk de aansprakelijkheid af voor een schending van deze beperkingen door om het even welke persoon.

Verrichtingsnota van 10 december 2024

Inhoudstafel

1.	RISICOFACTOREN	4
1.1.	Risico's met betrekking tot de Groep van de Emittent en haar activiteiten	4
1.2.	Risico's eigen aan de Aandelen	4
2.	DE FUSIE	8
2.1.	Algemene beschrijving van de Fusie	8
2.2.	Belangrijkste voorwaarden van de Fusie	9
2.3.	Overzicht van de Groep van de Emittent onmiddellijk na de implementatie van de Fusie	10
3.	ALGEMENE INFORMATIE	11
3.1.	Kwalificatie van de Verrichtingsnota.....	11
3.2.	Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten	11
3.3.	Taal van het Prospectus.....	11
3.4.	Waarschuwing vooraf	12
3.5.	Geconsolideerde informatie	12
3.6.	Beschikbaarheid en (beperkingen op de) verspreiding van het Prospectus.....	13
3.7.	Aanvulling van het Prospectus.....	14
4.	INFORMATIE OVER DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, DE REGISTRATIE VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID, INFORMATIE VAN DERDEN EN ALGEMENE OPMERKINGEN	15
5.	ESSENTIËLE GEGEVENS	16
5.1.	Belangen van bij de uitgifte van de Nieuwe Aandelen betrokken natuurlijke en rechtspersonen.....	16
5.2.	Redenen voor de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	16
5.3.	Werkkapitaal	17
5.4.	Kapitalisatie en schuldenlast	17
5.5.	Aanvullende financiële informatie over de Emittent	20
6.	INFORMATIE OVER DE AANDELEN DIE TOT DE HANDEL ZULLEN WORDEN TOEGELATEN	21
6.1.	Soort en vorm van de Nieuwe Aandelen.....	21
6.2.	Wetgeving die moet worden nageleefd en bevoegde rechtbanken voor de Aandelen	21
6.3.	Uitgifte van de Nieuwe Aandelen.....	21
6.4.	Notering en levering van de Nieuwe Aandelen.....	21
6.5.	Beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van de Aandelen	22
6.6.	Belastingstelsel	22
6.7.	Aan de Aandelen verbonden rechten	30
6.8.	Verklaring over het bestaan van toepasselijke nationale wetgeving inzake overnames op de Emittent en die dergelijke overnames kan bemoeilijken	32
7.	VOORWAARDEN EN MODALITEITEN VAN DE FUSIE EN DE UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN	37
7.1.	Ruilverhouding en totaal aantal Nieuwe Aandelen.....	37
7.2.	Goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders.....	37
7.3.	Toekenning van aandelen.....	37
7.4.	Rechten verbonden aan de Nieuwe Aandelen.....	37
7.5.	Verwatering als gevolg van de Fusie en uitgifte van de Nieuwe Aandelen	37
8.	TOELATING TOT DE HANDEL EN REGELINGEN VOOR VERHANDELING	39
8.1.	Toelating tot de handel.....	39
8.2.	Plaats van verhandeling	39
8.3.	Houders van Aandelen die hun Bestaande Aandelen willen verkopen	39
8.4.	Liquiditeit via bied- en laatkoersen.....	39
8.5.	Kosten van de Emittent	39
9.	AANVULLENDE INFORMATIE	40
9.1.	Mededeling van de hoedanigheid waarin de adviseurs zijn opgetreden	40
9.2.	Informatie gecontroleerd door met wettelijke controle belaste accountants	40

1. RISICOFACTOREN

Elke belegging in aandelen houdt per definitie aanzienlijke risico's in. Deze Sectie (i) verwijst naar de risicofactoren opgenomen in sectie 1.1 van het Registratiedocument voor meer informatie over bepaalde risico's met betrekking tot de Groep van de Emittent en haar activiteiten, en (ii) omschrijft bepaalde risico's eigen aan de Aandelen, die allemaal essentieel zijn om potentiële beleggers toe te laten een geïnformeerde beleggingsbeslissing te nemen (samen de "**Risicofactoren**").

Beleggers moeten de omschreven risico's, onzekerheden en andere relevante informatie in het Prospectus in overweging nemen alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Indien deze risico's zich voordoen, kunnen zij ertoe leiden dat beleggers hun belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.

Beleggers dienen het volledige Prospectus zorgvuldig door te nemen om tot hun eigen standpunten en beslissingen te komen over de verdiensten en risico's van een belegging in de Aandelen in het licht van hun persoonlijke situatie. Beleggers wordt ook aangeraden hun financiële, juridische en fiscale adviseurs te raadplegen om de risico's die gepaard gaan met een belegging in de Aandelen zorgvuldig in te schatten.

Overeenkomstig de Prospectusverordening worden in deze Sectie alleen de specifieke en belangrijkste risicofactoren voor de Aandelen opgenomen, volgens de waarschijnlijkheid dat ze zich zullen voordoen en de verwachte omvang van het negatieve effect ervan. In elke (sub)categorie worden de risicofactoren die het belangrijkste worden geacht op basis van een algemene evaluatie van de criteria opgenomen in de Prospectusverordening en volgens de beoordeling die de Emittent heeft gemaakt over de relevantie van het risico, het eerst vermeld. De volgorde van de (sub)categorieën vertegenwoordigt echter geen beoordeling van de relevantie van de (sub)categorieën zelf of de relatieve relevantie van de risicofactoren binnen een bepaalde (sub)categorie in vergelijking met de risicofactoren in een andere (sub)categorie.

Beleggers worden erop gewezen dat de lijst van risico's die hierna worden beschreven niet exhaustief is en dat de lijst gebaseerd is op de informatie die bekend is op de datum van deze Verrichtingsnota. Er kunnen andere risico's zijn die op dit ogenblik onbekend zijn, onwaarschijnlijk worden geacht of waarvan niet wordt verwacht dat ze een significant negatief effect zullen hebben.

1.1. Risico's met betrekking tot de Groep van de Emittent en haar activiteiten

Er wordt verwezen naar sectie 1.1 van het Registratiedocument voor de risico's die verband houden met de Groep van de Emittent en haar activiteiten.

1.2. Risico's eigen aan de Aandelen

1.2.1. Schommelingen in de aandelenkoers van de Aandelen

Bepaalde veranderingen, ontwikkelingen of berichtgeving over de Emittent (en/of haar Dochtervennootschappen) of de markt waarin zij actief is, waarover de Emittent mogelijk geen controle heeft, kunnen een wezenlijke invloed hebben op de aandelenprijs van de Aandelen. Ook bredere (geo)politieke, economische, monetaire, financiële en/of detailhandel-gerelateerde factoren (waarover de Emittent in elk geval geen controle heeft) kunnen aanzienlijke schommelingen in het volume en de prijs van aandelen op de beurs als geheel tot gevolg hebben. Dergelijke gebeurtenissen (waarvan enkele voorbeelden de gevolgen kunnen zijn van wijzigingen in de detailhandelssector, inflatie, stijgende rentevoeten en wijzigingen in de belastingregimes en wetten en regelgeving die van toepassing zijn op de Emittent en/of haar Dochtervennootschappen) kunnen een aanzienlijk effect hebben op de aandelenprijs van de Aandelen om redenen die niet noodzakelijk verband houden met de bedrijfsresultaten van de Emittent.

De aandelenprijs van de Aandelen van de Emittent kan aldus dalen tot onder de prijs per aandeel van de Bestaande Aandelen van de Emittent die gold vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen.

1.2.2. Mogelijke toekomstige verwatering voor Aandeelhouders

De Emittent kan in de toekomst beslissen om haar kapitaal te verhogen via publieke of private uitgaven van aandelen of rechten om aandelen te verwerven. In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, kan de Emittent overgaan tot een verrichting met (i) behoud van het wettelijk voorkeurrecht van de op dat moment

bestaande aandeelhouders, (ii) opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, maar met verlening van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de op dat moment bestaande aandeelhouders of (iii) opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder verlening van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de op dat moment bestaande aandeelhouders door middel van een “accelerated bookbuilding” aanbod.

In het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in geld hebben de aandeelhouders in principe een wettelijk voorkeurrecht overeenkomstig artikel 7:188 en volgende van het WVV. De Emittent kan echter, ter gelegenheid van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, het wettelijk voorkeurrecht van de aandeelhouders opheffen of beperken, op voorwaarde dat aan hen een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend overeenkomstig artikel 26, §1 van de GVV Wet en artikel 6.3 van de statuten van de Emittent bij de toewijzing van nieuwe effecten.

Een dergelijk onherleidbaar toewijzingsrecht moet aan de volgende voorwaarden voldoen: (a) het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten, (b) het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting, (c) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd, en (d) de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:190 tot 7:194 van het WVV, zijn de voorgaande regels niet van toepassing (d.w.z. er moet geen onherleidbaar toewijzingsrecht worden verleend aan bestaande aandeelhouders als het wettelijk voorkeurrecht wordt opgeheven) in geval van 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. Bovendien genieten de aandeelhouders van de Emittent, overeenkomstig artikelen 7:188 tot 7:193 van het WVV en de GVV Wet, geen wettelijk voorkeurrecht of een 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 zijn van België kan worden beperkt door de toepasselijke wetgeving, praktijken of andere overwegingen, en het is mogelijk dat het dergelijke aandeelhouders niet is toegestaan om deze rechten uit te oefenen.

Aandeelhouders in jurisdicties buiten België die hun wettelijke voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten niet kunnen of mogen uitoefenen in geval van een uitgifte van aandelen, kunnen onderworpen worden aan een verwatering van hun aandelenparticipatie.

Als de Emittent in de toekomst haar kapitaal zou verhogen door een inbreng in geld zoals beschreven onder punt (iii) hierboven, dan zal de participatie van de op dat moment bestaande Aandeelhouders verwateren. Als de Emittent in de toekomst haar kapitaal zou verhogen door een inbreng in geld zoals uiteengezet in punt (i) of (ii) hierboven, dan zal een dergelijke verrichting leiden tot een verwatering van de participatie van de aandeelhouders die op dat moment hun wettelijke voorkeurrecht, respectievelijk hun onherleidbaar toewijzingsrecht, niet zouden uitoefenen.

Bovendien zou de rechtstreekse of onrechtstreekse verwerving van nieuwe activa door de Emittent via overnames door middel van inbrengen in natura (in welk geval bestaande aandeelhouders geen wettelijk voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht genieten), evenals door middel van fusies, splitsingen of partiële splitsingen, ook kunnen leiden tot een verwatering van de aandelenparticipatie van de Aandeelhouders.

Na de Voltooiing van de Fusie zal de Emittent 3.325.960 eigen aandelen bezitten, hetgeen 17,1% van het totaal aantal Aandelen vertegenwoordigt. Vanaf de Effectieve Tijd zullen de statuten van de Emittent bepalen dat de Emittent geen eigen aandelen mag overdragen zonder de toestemming van de algemene vergadering van aandeelhouders bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen en in overeenstemming met artikel 7:218 van het WVV. Als een dergelijke toestemming wordt gegeven en de Emittent biedt dergelijke aandelen niet op een pro rata basis aan alle Aandeelhouders aan, dan zou dit leiden tot een verwatering van de aandelenparticipatie van de Aandeelhouders.

1.2.3. Liquiditeit van de Aandelen en van eventuele toekomstige onherleidbare toewijzingsrechten in het kader van toekomstige kapitaalverhogingen

De Emittent heeft Euronext verzocht om de Nieuwe Aandelen toe te laten tot de handel op Euronext Brussels en de Aandelen toe te laten tot de handel op Euronext Amsterdam als tweede notering, beide met een eerste verhandeling op de Eerste Handelsdag.

De Bestaande Aandelen hebben historisch gezien een relatief beperkte liquiditeit geboden. In de periode van 12 maanden van 1 juli 2023 tot 30 juni 2024 bedroeg de omloopsnelheid (het totale aantal verhandelde aandelen als percentage van het totale aantal uitstaande aandelen) op Euronext Brussel 5,7%.

Hoewel de Fusie zal resulteren in een toename van de vrij verhandelbare aandelen, wat naar verwachting zal resulteren in een toename van de liquiditeit van de Aandelen, is er geen garantie dat er een liquide markt zal zijn voor de Aandelen. De mate waarin de markt al dan niet liquide is voor de Aandelen kan een aanzienlijke invloed hebben op de aandelenprijs en er is geen zekerheid dat houders van Aandelen in staat zullen zijn om hun Aandelen te verkopen of dat dergelijke houders in staat zullen zijn om hun Aandelen te verkopen tegen een prijs die hun waarde weerspiegelt.

In de context van mogelijke toekomstige kapitaalverhogingen met wettelijke voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten, kan de Emittent verzoeken om een toelating tot de handel van deze rechten. Er kan geen zekerheid worden geboden dat zich een markt voor dergelijke rechten zal ontwikkelen. Het is mogelijk dat de liquiditeit zeer beperkt zal zijn, en houders van rechten kunnen moeilijkheden ondervinden om hun rechten te verkopen, met een negatieve invloed op de marktprijs van dergelijke rechten. Er is geen garantie dat de prijs waartegen dergelijke rechten kunnen worden verkocht, daadwerkelijk overeenstemt met de theoretische waarde van dergelijke rechten. Bovendien kunnen dergelijke rechten die niet zijn uitgeoefend (of als dusdanig gekwalificeerd) op de laatste dag van de inschrijvingsperiode ongeldig worden, en hoewel dergelijke niet-uitgeoefende rechten te koop kunnen worden aangeboden aan beleggers in de vorm van scrips via een private plaatsing, is er geen garantie dat dergelijke scrips zullen worden verkocht of dat de netto-opbrengst van een dergelijke verkoop gelijk zal zijn aan, of in de buurt zal komen van, hun theoretische waarde.

1.2.4. Verkoop van een aanzienlijk aantal Aandelen

De verkoop van een aanzienlijk aantal Aandelen kan leiden tot een daling van de beurskoers van de Aandelen. Aandeelhouders zijn niet verplicht om aandeelhouder te blijven of om een minimumaantal Aandelen te behouden. Deze verkopen zouden het voor de Emittent ook moeilijker kunnen maken om in de toekomst effecten met aandelenkarakter of hieraan gerelateerde effecten uit te geven of te verkopen op een tijdstip en tegen een prijs die de Emittent gepast acht.

Toekomstige verkopen van pakketten van Aandelen of geruchten in verband met dergelijke verkopen, zouden de beurskoers van de Aandelen kunnen doen dalen.

1.2.5. Toekomstige dividenden uitgekeerd door de Emittent en/of het dividendrendement op de Aandelen, kunnen lager zijn dan wat in het verleden door Vastned Retail of de Emittent is uitgekeerd

Overeenkomstig het GVV KB moet de Emittent bij wijze van vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat ten minste gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het Vastgoedresultaat; en
- de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de Emittent, zoals bedoeld in artikel 13 van het GVV KB.

Het niveau van toekomstige dividenden zal worden bepaald op basis van het beschikbare Vastgoedresultaat van de Emittent, die van tijd tot tijd kan variëren.

Historische dividenuitkeringen en dividendrendementen van de Emittent en Vastned Retail zijn niet noodzakelijk een weerspiegeling van enige toekomstige dividenuitkeringen of dividendrendementen op de Aandelen. Om die reden biedt de Emittent geen enkele garantie dat zij haar dividend per Aandeel in de toekomst zal kunnen handhaven of verhogen of dat de dividendniveaus of -rendementen zouden overeenstemmen met de dividendniveaus of -rendementen van de Emittent of Vastned Retail (laat staan de gecombineerde dividendniveaus of -rendementen van de Emittent en Vastned Retail) vóór de Fusie. Enig onvermogen van de Emittent om ten minste het dividend per Aandeel te handhaven zou (i) de verwachtingen van de beurs kunnen beïnvloeden en zou kunnen leiden tot een daling van de beurskoers van het Aandeel en/of (ii) de toegang tot vreemd en/of eigen

vermogen moeilijker kunnen maken en zou uiteindelijk kunnen leiden tot een verminderde liquiditeit van de Emittent.

2. DE FUSIE

2.1. Algemene beschrijving van de Fusie

2.1.1. Strategische en financiële rationale

De Emittent en Vastned Retail zijn de Fusie overeengekomen en hebben deze voorgesteld op basis van de mening dat er overtuigende strategische en financiële redenen zijn voor de Fusie, waaronder:

- Vereenvoudiging - Organisatorische vereenvoudiging die de efficiëntie van de Groep van de Emittent verbetert met slechts één genoteerde entiteit, één management, een vereenvoudigde governance en een vermindering van de wet- en regelgeving die van toepassing zijn op de Groep van de Emittent;
- Operationele synergiën - Verwachte toekomstige terugkerende jaarlijkse algemene kostenbesparingen van ongeveer EUR 2,0 - 2,5 miljoen als gevolg van de vereenvoudiging van de structuur en de eenmaking van de Groep van de Emittent, die naar verwachting zullen opwegen tegen de hogere fiscale kosten als gevolg van het uitkeren van winsten van Dochtervennootschappen naar België in plaats van naar Nederland;
- Geoptimaliseerde schuldfinanciering - Met het hoofdkantoor van de gecombineerde entiteit in België en de status als Openbare GVV, zal de Groep van de Emittent schuldfinanciering op één gecombineerd niveau van de organisatie kunnen aantrekken, wat leidt tot gunstigere financieringsvoorwaarden;
- Verhoogde liquiditeit en opvolging door analisten - Potentieel om een marktkapitalisatie van meer dan EUR 500 miljoen+ te bereiken, wat meer interesse van internationale institutionele investeerders en een verwachte toename van de free float en de liquiditeit van het aandeel met zich meebrengt. Een groter en meer liquide aandelenkapitaal maakt de Emittent aantrekkelijker voor aandelenanalisten en met meer prominente aandacht op de kapitaalmarkten verbetert de Emittent zijn toegang tot aandelen- en schuldkapitaalmarkten;
- Belgisch GVV-platform - Als eenduidig platform onder het Belgische Openbare GVV-regime zal de Emittent in heel Europa worden erkend als onderdeel van het gevestigde Belgische GVV-ecosysteem en zal de Emittent kunnen genieten van bijhorend goedkoper kapitaal, rekening houdend met het feit dat het FBI-regime met betrekking tot Nederlands vastgoed zal worden afgeschaft;
- Mogelijkheid om te groeien - De Groep van de Emittent zal niet langer beperkt worden door de suboptimale vennootschapsstructuur en, in combinatie met een eenvoudigere toegang tot kapitaalmarkten, zal dit de Emittent naar verwachting in staat stellen om een groeistrategie te ontwikkelen en waardeverhogende investeringsopportuniteiten na te streven in de door haar geselecteerde markten; en
- Meer portefeuillediversificatie - De Aandeelhouders zullen genieten van een grotere portefeuillediversificatie, met een mix van hoger renderende baanwinkels en super-prime binnenstedelijke activa op zeer aantrekkelijke locaties.

2.1.2. Volgorde van de gebeurtenissen

Per de Effectieve Tijd zal de Fusie resulteren in de volgende gebeurtenissen:

- alle activa en passiva (het gehele vermogen) van Vastned Retail, zowel de rechten als de verplichtingen, zullen onder algemene titel worden overgedragen aan de Emittent, zodat de Emittent automatisch in alle rechten en verplichtingen van Vastned Retail zal treden;
- de Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven en toegekend aan de aandeelhouders van Vastned Retail;
- de aandeelhouders van Vastned Retail zullen aandeelhouders worden van de Emittent;
- Vastned Retail zal ophouden te bestaan;
- de nieuwe statuten van de Emittent zullen in werking treden (met inbegrip van de naamswijziging van de Emittent naar "Vastned"), en de samenstelling van de Raad van Bestuur van de Emittent en het uitvoerend managementcomité van de Emittent zal veranderen; en

- de Nieuwe Aandelen zullen worden toegelaten tot de handel op Euronext Brussels en de Aandelen zullen worden toegelaten tot de handel op Euronext Amsterdam (tweede notering), beide met een eerste verhandeling op de Eerste Handelsdag.

2.1.3. Transactiedocumenten

Op 15 mei 2024 sloten de Emittent en Vastned Retail een overeenkomst genaamd het fusieprotocol (het “**Fusieprotocol**”) voor de implementatie van de Fusie samen met de betaling van bepaalde dividenden in verband met de Fusie.

Er wordt verwezen naar de volgende documentatie met betrekking tot de Fusie, die beschikbaar is op de website van de Emittent (<https://vastned.be/en/investor-relations/merger>):

- het Gemeenschappelijk Fusievoorstel;
- het omstandig schriftelijk verslag van de Raad van Bestuur van de Emittent in overeenstemming met artikel 12:113 WVV;
- het verslag van de Commissaris van de Emittent in overeenstemming met artikel 12:114 WVV; en
- de notulen van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent van 25 september 2024 die heeft beslist om de Fusie goed te keuren, zoals vastgesteld bij notariële akte.

2.2. **Belangrijkste voorwaarden van de Fusie**

2.2.1. Opschortende voorwaarden

De Voltooiing van de Fusie is op de datum van deze Verrichtingsnota nog steeds afhankelijk van de vervulling of afstand, uiterlijk op 31 december 2024, van de volgende opschortende voorwaarden (de “**Voorwaarden**”):

- de relevante Nederlandse notaris heeft de vereiste pre-fusieverklaring in verband met de Fusie afgegeven;
- er is geen bevel, opschorting, vonnis of beschikking door een bevoegde overheidsinstantie uitgevaardigd en van kracht, en er is geen Toepasselijke Regel uitgevaardigd, ten uitvoer gelegd of geacht van toepassing te zijn op de Fusie, in elk van de gevallen die de Voltooiing van de Fusie in overeenstemming met de bepalingen van het Fusieprotocol verbiedt of onwettig maakt;
- de handel in Bestaande Aandelen is niet permanent geschorst of beëindigd door Euronext Brussels;
- elk van de garanties die door Vastned Retail en de Emittent aan elkaar hebben gegeven in het Fusieprotocol zijn in alle materiële opzichten waar en nauwkeurig per de Effectieve Tijd, alsof ze op dat moment zijn gedaan (behalve voor zover ze uitdrukkelijk per een eerdere datum zijn gegeven, in welk geval per die eerdere datum); en
- er heeft zich geen Materieel Nadelig Effect voorgedaan met betrekking tot Vastned Retail of de Emittent dat voortduurt op de Fusiedatum.

Het Fusieprotocol - en bijgevolg de verplichting voor de Fuserende Vennootschappen om de Fusie te effectueren - kan worden beëindigd (i) met wederzijdse schriftelijke toestemming van de Fuserende Vennootschappen of (ii) door een kennisgeving van een Fuserende Vennootschap aan de andere Fuserende Vennootschap indien een van de Voorwaarden niet is vervuld, dan wel daar geen afstand van is gedaan, uiterlijk op 31 december 2024, of als het duidelijk is dat dergelijke Voorwaarde niet vervuld kan worden, en daar geen afstand van zal worden gedaan, voor 31 december 2024, met dien verstande dat het recht onder (ii) om het Fusieprotocol te beëindigen niet toekomt aan de Fuserende Vennootschap wiens nalaten om enige verbintenis, overeenkomst of verplichting onder het Fusieprotocol na te komen de primaire oorzaak is geweest van, of primair heeft geresulteerd in, de niet-vervulling van dergelijke Voorwaarde op of vóór 31 december 2024.

Indien de Voorwaarden zijn vervuld, dan wel daar afstand van is gedaan, wordt de Fusie van kracht op de Effectieve Tijd. De Raad van Bestuur van de Emittent en het bestuur van Vastned Retail zullen alle bevoegdheden hebben om de (niet-)vervulling van de Voorwaarden te bevestigen en om de relevante Belgische notaris te verzoeken de Voltooiing van de Fusie vast te stellen in een authentieke akte.

2.2.2. Ruilverhouding

Op de Effectieve Tijd zal voor elk VNL Aandeel dat niet wordt gehouden door of voor rekening van een Fuserende Vennootschap, 0,839 Nieuw Aandeel worden toegekend (de “**Ruilverhouding**”).

Vastned Retail en de Emittent zijn overeengekomen om de Ruilverhouding te bepalen op basis van de waarderingmethode Adjusted rolled-forward EPRA NTA voor elk van Vastned Retail en de Emittent, die gebaseerd is op de Gerapporteerde EPRA NTA van zowel Vastned Retail als de Emittent per 31 december 2023, en voor elk van Vastned Retail en de Emittent aangepast voor:

1. het finale dividend over het boekjaar 2023 dat in 2024 betaald is;
2. de reële waarde van vastrentende schuld en financiële derivaten en bepaalde buitenbalansverplichtingen; en
3. de vastgoedinvesteringen of -desinvesteringen die in 2024 plaatsvinden of naar verwachting zullen plaatsvinden, de verwachte beweging in de waardering van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2024, het verwachte totale resultaat over het boekjaar 2024, het interimdividend van Vastned Retail dat in december 2024 werd betaald en het Interimdividend.

Ter verificatie hebben Vastned Retail en de Emittent ook de potentiële pro forma financiële effecten op de geschatte winst per aandeel voor zowel de aandeelhouders van Vastned Retail als de houders van Bestaande Aandelen voor de jaren 2025 en 2026 onderzocht en overwogen, uitgaande van inwerkingtreding op de Fusiedatum. Deze schattingen omvatten ook de geraamde EUR 2,0 - 2,5 miljoen aan jaarlijkse algemene kostenbesparingen die naar verwachting zullen worden gerealiseerd als gevolg van de Fusie en de verwachte synergieën op het niveau van de financiering. Op basis van deze analyse werd vastgesteld dat, vanwege de verschillende rendementsprofielen van Vastned Retail en de Emittent, de Fusie zou leiden tot een tijdelijke verwatering van de winst per aandeel en het dividend per aandeel voor houders van Bestaande Aandelen. Om dit tijdelijk effect te mitigeren, zijn Vastned Retail en de Emittent overeengekomen dat de Emittent de Bijzondere VBE Uitkering zal doen. Bij het bepalen van de Ruilverhouding werd de Adjusted rolled-forward EPRA NTA van de Emittent niet verlaagd met het bedrag van de Bijzondere VBE Uitkering.

2.2.3. Verklaringen en waarborgen

Er zijn bepaalde verklaringen en waarborgen gegeven door elke Fuserende Vennootschap aan de andere Fuserende Vennootschap met betrekking tot het rechtsgeldig bestaan, het kapitaal, de bevoegdheid, de publiek beschikbare informatie en de verstrekte informatie. Elk van deze verklaringen en waarborgen wordt beperkt door de informatie die openbaar is gemaakt in verband met en tijdens de voorbereiding van en onderhandelingen over het Fusieprotocol en door de openbare bekendmakingen die zijn gedaan in het kader van de Toepasselijke Regels. Als de Fusie wordt voltooid of als de Fusie niet uiterlijk op de Fusiedatum wordt voltooid, komen de verklaringen en waarborgen te vervallen en hebben de Fuserende Vennootschappen geen verdere rechten op grond van de verklaringen en waarborgen. Om twijfel te voorkomen, met uitzondering van een mogelijk beëindigingsrecht voor het niet voldoen aan de voorwaarden zoals hierboven uiteengezet in sectie 2.2.1 (Opschortende voorwaarden), is er geen rechtsmiddel (inclusief recht op schadevergoeding) voor enige van de verklaringen en waarborgen die niet waar of nauwkeurig zijn.

2.3. **Overzicht van de Groep van de Emittent onmiddellijk na de implementatie van de Fusie**

Het overzicht van de Groep van de Emittent op de Effectieve Tijd is bijgevoegd als Bijlage 3.

3. ALGEMENE INFORMATIE

3.1. Kwalificatie van de Verrichtingsnota

Dit document is een verrichtingsnota in de zin van artikel 6 (paragraaf 3) en 10 van de Prospectusverordening. Deze Verrichtingsnota (met inbegrip van de bijlagen en alle informatie opgenomen door middel van verwijzing) vormt samen met het Registratiedocument en de Samenvatting een vereenvoudigd prospectus (het “**Prospectus**”) overeenkomstig artikel 14 van de Prospectusverordening voor de Notering.

Deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting zijn opgesteld in overeenstemming met de Prospectusverordening wat betreft de in het prospectus te verstrekken informatie, de vorm van het prospectus, de opname van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het prospectus en de verspreiding van reclame; en de gedelegeerde verordeningen daarvan. Meer in het bijzonder is deze Verrichtingsnota opgesteld in overeenstemming met bijlage 12 en het Registratiedocument in overeenstemming met bijlage 3 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van de Commissie van 14 maart 2019 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad wat betreft de vorm, de inhoud, de controle en de goedkeuring van 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 Verordening (EG) nr. 809/2004 (de “**Gedelegeerde Verordening 2019/980**”), en de essentiële informatie is opgenomen in de Samenvatting die is opgesteld in overeenstemming met artikel 7 van de Prospectusverordening en artikel 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/979 van de Commissie van 14 maart 2019 houdende aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad met technische reguleringsnormen betreffende essentiële financiële informatie in de samenvatting van een prospectus, de publicatie en classificatie van prospectussen, reclame voor effecten, aanvullingen van een prospectus, en het kennisgevingsportaal, en tot intrekking van Gedelegeerde Verordening (EU) nr. 382/2014 van de Commissie en Gedelegeerde Verordening (EU) 2016/301 van de Commissie (de “**Gedelegeerde Verordening 2019/979**” en samen met de Gedelegeerde Verordening 2019/980 de “**Gedelegeerde Verordeningen**”). Het Prospectus is daarbij opgesteld als een vereenvoudigd prospectus overeenkomstig artikel 14 van de Prospectusverordening.

3.2. Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

De FSMA, als bevoegde autoriteit onder de Prospectusverordening, heeft de Engelse versie van deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting goedgekeurd op 10 december 2024 overeenkomstig artikel 20 van de Prospectusverordening. Een dergelijke goedkeuring door de FSMA mag niet worden geïnterpreteerd als een goedkeuring van de Emittent, noch als een goedkeuring van de kwaliteit van de Aandelen of de Emittent waarop het Prospectus betrekking heeft. Beleggers dienen zelf te beoordelen of een belegging in de Aandelen opportuun is.

De FSMA heeft alleen de Engelse versie van deze Verrichtingsnota, van het Registratiedocument en van de Samenvatting goedgekeurd in die zin dat deze voldoen aan de criteria van volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie die worden opgelegd door de Prospectusverordening.

Een goedkeuringsverklaring waarin bevestigd wordt dat het Prospectus in overeenstemming met de Prospectusverordening is opgesteld zal door de FSMA, samen met een elektronisch afschrift van het goedgekeurde Prospectus, worden bezorgd aan de AFM en aan de Europese Autoriteit voor Effecten en Markten (ESMA) overeenkomstig artikelen 24 en 25 van de Prospectusverordening.

3.3. Taal van het Prospectus

Deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting zijn beschikbaar in het Engels en het Nederlands. De Samenvatting is ook beschikbaar in het Frans. De Nederlandse versie van deze Verrichtingsnota is een vertaling van de Engelse versie van deze Verrichtingsnota. De Emittent is verantwoordelijk voor de consistentie van de Nederlandse vertaling van deze Verrichtingsnota en het Registratiedocument met de goedgekeurde Engelse versie van deze Verrichtingsnota en het Registratiedocument en voor de consistentie van de Nederlandse en Franse versies van de Samenvatting met de goedgekeurde Engelse versie. Beleggers kunnen in hun contractuele relatie met de Emittent vertrouwen op de Nederlandse versie van deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Nederlandse en Franse versie van de Samenvatting. In geval van enige inconsistentie tussen: (i) de Engelse versie van de Samenvatting en de Nederlandse of Franse versie; (ii) de Engelse versie van deze Verrichtingsnota en de Nederlandse versie; of (iii) de Engelse versie van het Registratiedocument en de Nederlandse versie, zal de door de FSMA goedgekeurde Engelse versie van deze Verrichtingsnota, het

Registratiedocument en de Samenvatting voorrang hebben op de andere taalversies. Als er een discrepantie is tussen deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting, hebben deze Verrichtingsnota en het Registratiedocument voorrang op de Samenvatting en heeft deze Verrichtingsnota voorrang op het Registratiedocument.

3.4. Waarschuwing vooraf

Het Prospectus is opgesteld met het oog op de Notering en vormt geen aanbod tot aankoop van, inschrijving op of verkoop van de Aandelen in enige jurisdictie of aan enige persoon. Er worden geen Aandelen aangeboden of verkocht in het kader van het Prospectus.

De inhoud van het Prospectus (inclusief samenvattingen en beschrijvingen van wettelijke, juridische en andere bepalingen die in het Prospectus zijn opgenomen) wordt louter verstrekt ter informatie en mag niet worden beschouwd als beleggings-, fiscaal of juridisch advies aan potentiële beleggers. Potentiële beleggers dienen hun eigen adviseurs te raadplegen over de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten die verband houden met de handel in of het beleggen in de Aandelen.

In geval van twijfel over de inhoud of betekenis van de informatie in het Prospectus, dienen potentiële beleggers contact op te nemen met een deskundig persoon of een persoon die gespecialiseerd is in het geven van advies over de aankoop van financiële instrumenten.

De Aandelen worden niet aanbevolen door enige bevoegde federale, regionale of lokale overheid op het gebied van financiële instrumenten, of door enige toezichthoudende overheid in België of in het buitenland. Bij het nemen van een beleggingsbeslissing moeten potentiële beleggers vertrouwen op hun eigen beoordeling, onderzoek, analyse en inlichtingen van de Groep van de Emittent en de Aandelen, met inbegrip van de verdiensten en risico's die eraan verbonden zijn.

Het Prospectus is bedoeld om informatie te verstrekken in het kader van de Notering. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie, drukt geen enkele verbintenis of erkenning of afstandsverklaring uit en creëert geen expliciete of impliciete rechten tegenover iemand anders dan een potentiële belegger. De inhoud van het Prospectus mag niet worden beschouwd als een interpretatie van haar rechten en verplichtingen, van de marktpraktijken of van overeenkomsten die door de Emittent zijn aangegaan.

Geen enkele tussenpersoon, verkoper of andere persoon is gemachtigd om enige informatie te verstrekken of enige verklaring af te leggen in verband met de Notering, anders dan de informatie die is opgenomen in het Prospectus, en indien dergelijke informatie wordt verstrekt of een dergelijke verklaring wordt afgelegd, mag daarop niet worden vertrouwd als zijnde toegelaten. De informatie die verschijnt in de Samenvatting, de Verrichtingsnota en het Registratiedocument moet alleen als accuraat worden beschouwd per de datum van goedkeuring door de FSMA van het relevante document. De activiteiten, de financiële toestand, de bedrijfsresultaten en de informatie van de Groep van de Emittent zoals opgenomen in het Prospectus kunnen sinds die data gewijzigd zijn. Zonder afbreuk te doen aan de verplichting van de Emittent om aanvullingen van het Prospectus te publiceren wanneer dit wettelijk vereist is, zal de afgifte van het Prospectus of enige uitgifte of verkoop van Aandelen op enig moment na de datum van goedkeuring door de FSMA, in geen geval impliceren dat er geen wijzigingen hebben plaatsgevonden in de activiteiten van de Groep van de Emittent sinds de datum van goedkeuring door de FSMA of dat de informatie die in het Prospectus is opgenomen, correct is op enig tijdstip na die datum.

3.5. Geconsolideerde informatie

Tenzij anders blijkt uit de context of specifiek anders vermeld, moet elke verwijzing naar de portefeuille, activa, cijfers en activiteiten van Vastned Retail of de Emittent in het Prospectus worden begrepen op geconsolideerde basis en omvat dit de portefeuille, activa, cijfers en activiteiten van de volledige Groep van de Emittent.

Op de Effectieve Tijd zal de Emittent rechtstreeks of onrechtstreeks de volgende Dochtervennootschappen hebben:

Naam	Jurisdictie	% van de aandelen	Gehouden door
Vastned Retail Nederland B.V.	NL	100	Emittent
Vastned Retail Nederland Projecten Holding B.V.	NL	100	Emittent
Rocking Plaza B.V.	NL	100	Vastned Retail Nederland Projecten Holding B.V.

MH Real Estate B.V.	NL	100	Vastned Retail Nederland Projecten Holding B.V.
Vastned Retail Nederland Projectontwikkeling B.V.	NL	100	Vastned Retail Nederland Projecten Holding B.V.
Vastned Retail Spanje, S.L.	ES	100	Emittent
Vastned Retail Monumenten B.V.	NL	100	Emittent
Vastned Management B.V.	NL	100	Emittent
Vastned France Holding SARL	FR	100	Emittent
Jeancy SARL	FR	100	SARL Vastned France Holding
21 Rue des Archives SCI	FR	100	SARL Vastned France Holding
Parivolis SARL	FR	100	SARL Vastned France Holding
Vastned Management France SARL	FR	100	Emittent
EuroInvest Retail Properties NV	BE	100	Emittent
Korte Gasthuisstraat 17 NV	BE	100	Emittent

Informatie over Vastned Retail en haar dochtervennootschappen (met inbegrip van de Emittent) is uiteengezet in het jaarverslag 2023 van Vastned Retail.

3.6. Beschikbaarheid en (beperkingen op de) verspreiding van het Prospectus

De Notering bestaat uit de toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels in België en de toelating tot de handel van de Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Amsterdam in Nederland als een tweede notering, beide met een eerste verhandeling op de Eerste Handelsdag. Voor alle duidelijkheid zullen ook de Bestaande Aandelen vanaf de opening van de markt op de Eerste Handelsdag worden verhandeld op Euronext Amsterdam.

Het Prospectus zal vanaf 12 december 2024 kosteloos ter beschikking worden gesteld van beleggers op de zetel van de Emittent te Generaal Lemanstraat 61, 2018 Antwerpen, België. Vanaf 12 december 2024 kan het Prospectus ook worden geraadpleegd op de website van de Emittent (<https://vastned.be/en/investor-relations/fusie>). Toegang tot de voormelde website is steeds onderworpen aan de gebruikelijke beperkingen.

Deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting kunnen afzonderlijk worden verspreid.

Het Prospectus kan worden verspreid in België, waar het is ingediend bij en goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig de Prospectusverordening, en in Nederland, waar het is gepaspoort.

Het Prospectus is niet gepubliceerd in verband met en vormt geen aanbod van effecten (inclusief de Aandelen).

De verspreiding van het Prospectus buiten België en Nederland kan in bepaalde jurisdicties wettelijk beperkt zijn. Het niet naleven van dergelijke beperkingen kan een inbreuk vormen op de effectenwetgeving of -regelgeving van dergelijke jurisdicties. In het bijzonder mag het Prospectus niet worden verspreid, doorgestuurd of overgedragen naar Zwitserland, de Verenigde Staten van Amerika, Japan, Canada, Australië of Zuid-Afrika, behoudens bepaalde uitzonderingen. Personen die in het bezit zijn van het Prospectus moeten informatie inwinnen over het bestaan van dergelijke beperkingen en deze beperkingen naleven. Het niet naleven van dergelijke beperkingen kan een inbreuk vormen op de effectenwetgeving of -regelgeving van dergelijke jurisdicties. De Emittent kan niet aansprakelijk worden gesteld voor enige inbreuk op dergelijke wettelijke of reglementaire beperkingen.

Het Prospectus zal niet ter goedkeuring worden voorgelegd aan enige toezichhoudende autoriteit anders dan de FSMA, en mag buiten België en Nederland alleen worden verspreid in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving. Het Prospectus vormt in geen geval een aanbod tot aankoop van, inschrijving op of verkoop van de Aandelen, of een verzoek tot toelating tot de handel van de Aandelen in enig ander land dan België en Nederland. Het Prospectus mag nooit voor dat doel of in die context worden gebruikt.

De Aandelen zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de U.S. Securities Act of bij enige andere regelgevende autoriteit voor effecten van een staat of een andere jurisdictie in de Verenigde Staten van Amerika. Bijgevolg mogen de Aandelen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten van Amerika zonder voorafgaande registratie onder de U.S. Securities Act, behalve op grond van een vrijstelling van of als onderdeel van een transactie die niet onderworpen is aan de registratievereisten onder de U.S. Securities Act en in overeenstemming met de toepasselijke effectenwetgeving van een staat of een andere jurisdictie in de Verenigde Staten van Amerika. De Aandelen zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de effectenwetgeving van andere jurisdicties, inclusief Zwitserland, Canada, Australië, het Verenigd Koninkrijk, Japan, Zuid-Afrika of enige

andere jurisdictie die de registratie of kwalificatie van de Aandelen vereist. Noch het Prospectus, noch een advertentie of andere informatie mag publiek worden verspreid in een jurisdictie buiten België of Nederland waar registratie-, kwalificatie- of andere verplichtingen bestaan of zouden kunnen bestaan met betrekking tot een aanbod om effecten te kopen of te verkopen. In het bijzonder mag noch het Prospectus, noch andere advertenties of informatie, publiek verspreid worden in de Verenigde Staten van Amerika, Zwitserland, Canada, Australië, het Verenigd Koninkrijk, Zuid-Afrika of Japan. Elke niet-naleving van deze beperkingen kan een schending inhouden van de financiële wetten of regelgevingen van de Verenigde Staten van Amerika of andere jurisdicties, zoals Canada, Australië, het Verenigd Koninkrijk of Japan. De Emittent wijst uitdrukkelijk elke aansprakelijkheid af voor een schending van deze beperkingen door om het even welke persoon.

Aandeelhouders met een zetel, woonachtig of gevestigd in andere jurisdicties dan België of Nederland en alle personen (met inbegrip van maar niet beperkt tot agenten, bewaarders, aangestelden en trustees) die contractueel of wettelijk verplicht zijn om het Prospectus door te sturen naar een jurisdictie buiten België of Nederland, moeten voldoen aan deze Sectie 3.6 van deze Verrichtingsnota.

Personen (met inbegrip van maar niet beperkt tot agenten, bewaarders, aangestelden en trustees) die het Prospectus ontvangen, mogen het niet verspreiden of versturen naar dergelijke landen of personen, tenzij de toepasselijke lokale wet- en regelgeving wordt nageleefd en een dergelijke verspreiding geen bijkomende verplichtingen oplegt aan de Groep van de Emittent.

Personen die het Prospectus naar dergelijke landen of personen sturen of die om welke reden dan ook toestaan dat het naar dergelijke landen of personen wordt gestuurd, moeten de bepalingen van deze Sectie onder de aandacht van de geadresseerde brengen. De personen die Aandelen buiten België of Nederland verwerven, zijn verantwoordelijk om te verzekeren dat de verwerving of uitoefening van hun rechten geen inbreuk vormt op de lokale wet- en regelgeving. De Emittent heeft geen actie ondernomen om de verwerving van Aandelen buiten België en Nederland toe te laten, en zal in de toekomst geen actie ondernemen in dit verband. De Emittent kan niet aansprakelijk worden gesteld voor enige inbreuk op dergelijke wettelijke of reglementaire beperkingen.

De inhoud van het Prospectus mag niet worden beschouwd als beleggingsadvies of juridisch, zakelijk of fiscaal advies. Iedere potentiële belegger moet juridisch, financieel of fiscaal advies inwinnen bij zijn eigen juridisch, financieel of fiscaal adviseur.

3.7. Aanvulling van het Prospectus

Elke belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid met betrekking tot de informatie in het Prospectus die een invloed kan hebben op de beoordeling van de Aandelen en die zich voordoet of wordt opgemerkt tussen de datum van goedkeuring van het Prospectus door de FSMA en het tijdstip van de Notering, zal zonder onnodige vertraging worden vermeld in een aanvulling van het Prospectus.

Een dergelijke aanvulling wordt op dezelfde wijze als een prospectus binnen ten hoogste vijf werkdagen goedgekeurd en conform ten minste dezelfde regelingen als bij de verspreiding van het oorspronkelijke prospectus gepubliceerd in overeenstemming met artikel 21 van de Prospectusverordening. De Samenvatting en eventuele vertalingen daarvan worden, zo nodig, aangevuld, zodat rekening kan worden gehouden met de nieuwe informatie die in de aanvulling van het prospectus is opgenomen.

4. INFORMATIE OVER DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, DE REGISTRATIE VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID, INFORMATIE VAN DERDEN EN ALGEMENE OPMERKINGEN

De Emittent, vertegenwoordigd door de Raad van Bestuur van Vastned Belgium, is verantwoordelijk voor de inhoud van deze Verrichtingsnota. De Emittent verklaart dat de informatie in deze Verrichtingsnota, voor zover haar bekend, in overeenstemming is met de werkelijkheid en geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van deze Verrichtingsnota zou wijzigen op de datum van deze Verrichtingsnota.

Potentiële beleggers dienen de gedetailleerde informatie in het Prospectus, met inbegrip van deze Verrichtingsnota (met inbegrip van de Bijlagen en alle documenten opgenomen door middel van verwijzing), zorgvuldig te lezen en tot een eigen oordeel te komen alvorens een beleggingsbeslissing te nemen.

Als gevolg van de Fusie zullen het gehele vermogen en alle rechtsverhoudingen van Vastned Retail per de Effectieve Tijd onder algemene titel overgaan op de Emittent, waardoor de Emittent - hernoemd tot "Vastned" - automatisch in alle rechten en verplichtingen van Vastned Retail treedt.

In het algemeen heeft de informatie in deze Verrichtingsnota betrekking op de gecombineerde vennootschap, d.w.z. de Emittent per de Effectieve Tijd onder de naam "Vastned". Om die reden heeft de Emittent (financiële) informatie ontleend aan Vastned Retail (met inbegrip van haar dochtervennootschappen, andere dan de Emittent). De Emittent bevestigt dat dergelijke informatie correct is weergegeven en dat, voor zover de Emittent weet heeft en heeft kunnen opmaken uit de door Vastned Retail gepubliceerde informatie, er geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De bronnen van de (financiële) informatie met betrekking tot Vastned Retail (met inbegrip van haar dochtervennootschappen, andere dan de Emittent) zijn (i) de gereguleerde informatie gepubliceerd door Vastned Retail, en (ii) Vastned Retail-bedrijfsgegevens verstrekt door Vastned Retail aan de Emittent.

Informatie over markten en andere sectorgegevens met betrekking tot de activiteiten van de Vastned Groep Pre-Fusie (en, in de toekomst, de Groep van de Emittent) die in deze Verrichtingsnota is opgenomen, is verkregen uit interne onderzoeken, studies van sectorverenigingen en overheidsstatistieken. Wanneer van een derde afkomstige informatie is opgenomen, is deze informatie correct weergegeven. Voor zover de Emittent weet heeft en heeft kunnen opmaken uit de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De markt-, economische en sectorgegevens zijn voornamelijk afgeleid en geëxtrapoleerd uit rapporten, datasets en artikels die door derden zijn verstrekt.

De bronnen van derden die de Emittent heeft gebruikt, verklaren over het algemeen dat de informatie die zij bevatten, werd verkregen van bronnen die betrouwbaar worden geacht. Sommige van deze bronnen van derden verklaren echter ook dat de nauwkeurigheid en volledigheid van dergelijke informatie niet gegarandeerd is en dat de projecties die zij bevatten, gebaseerd zijn op belangrijke veronderstellingen. Aangezien de Emittent geen toegang heeft tot de feiten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan dergelijke marktgegevens, of statistische informatie en economische indicatoren die zijn opgenomen in deze bronnen van derden, is de Emittent niet in staat om dergelijke informatie te verifiëren. Bijgevolg, hoewel de informatie nauwkeurig werd weergegeven, en voor zover de Emittent weet heeft en heeft kunnen opmaken uit de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden, en de Emittent gelooft dat deze informatie betrouwbaar is, garandeert de Emittent de nauwkeurigheid of volledigheid ervan niet. De opname van deze sector-, markt- en andere informatie van derden mag niet worden beschouwd als de mening van dergelijke derden over de waarde van de Aandelen of de raadzaamheid om in de Aandelen te beleggen.

Daarnaast is bepaalde informatie in deze Verrichtingsnota niet gebaseerd op gepubliceerde gegevens verkregen van onafhankelijke derden of extrapolaties daarvan, maar op de beste inschattingen van de Emittent, die op hun beurt gebaseerd zijn op informatie verkregen van handels- en bedrijfsorganisaties en -verenigingen, consultants en andere contacten binnen de sectoren waarin de Vastned Groep Pre-Fusie actief is (en de Groep van de Emittent actief zal zijn), informatie gepubliceerd door de concurrenten van Vastned Retail en de Emittent en de eigen ervaring en kennis van de Emittent van de omstandigheden en trends in de markten waarin zij actief is.

De Emittent verzekert niet dat enige van de veronderstellingen die zij heeft gemaakt bij het samenstellen van deze gegevens uit bronnen van derden accuraat zijn of de positie van de Vastned Groep Pre-Fusie of de Groep van de Emittent in de sector correct weerspiegelen, en geen van de interne inschattingen van de Emittent is geverifieerd

door onafhankelijke bronnen. De Emittent doet geen verklaring of geeft geen garantie met betrekking tot de nauwkeurigheid of volledigheid van deze informatie. De Emittent heeft deze informatie niet onafhankelijk geverifieerd en, hoewel de Emittent van mening is dat deze informatie betrouwbaar is, garandeert de Emittent de nauwkeurigheid ervan niet.

Bepaalde verklaringen in deze Verrichtingsnota zijn geen historische feiten en zijn toekomstgerichte verklaringen. Toekomstgerichte verklaringen omvatten verklaringen met betrekking tot de plannen, doelstellingen, doelen, strategieën, toekomstige gebeurtenissen, toekomstige inkomsten of prestaties, kapitaaluitgaven, onderzoek en ontwikkeling, financieringsbehoeften, plannen of intenties met betrekking tot partnerschappen of overnames, sterke en zwakte punten van de concurrentie, bedrijfsstrategie en de trends die de Emittent verwacht in de sectoren en de (geo)politieke, economische, financiële, sociale, fiscale en juridische omgeving waarin de Groep van de Emittent actief is en andere informatie die geen historische informatie is.

Woorden als “geloven”, “anticiperen”, “inschatten”, “verwachten”, “voornemen”, “voorspellen”, “projecteren”, “zouden kunnen”, “kunnen”, “zullen”, “plannen” en soortgelijke uitdrukkingen zijn bedoeld om toekomstgerichte verklaringen aan te duiden, maar zijn niet de enige manier om dergelijke verklaringen aan te duiden.

Toekomstgerichte verklaringen houden per definitie inherente risico's en onzekerheden in, zowel van algemene als van specifieke aard, en het risico bestaat dat de voorspellingen, prognoses, projecties en andere toekomstgerichte verklaringen niet zullen worden gerealiseerd. Deze risico's, onzekerheden en andere factoren omvatten onder andere deze genoemd in de Sectie “Risicofactoren”.

Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op meerdere veronderstellingen en beoordelingen van gekende of ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren die redelijk en aanvaardbaar lijken op het moment van de beoordeling, maar die al dan niet accuraat kunnen blijken. Feitelijke gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarover de Emittent geen controle heeft. Deze onzekerheid wordt nog versterkt in de huidige algemene economische en politieke context, meer bepaald met betrekking tot de financiële markten en de Russisch-Oekraïense oorlog en het conflict in het Midden-Oosten, wat het moeilijker maakt om rentewijzigingen, de financiële gezondheid van huurders en de impact op vastgoedwaardering te voorspellen.

Bijgevolg is het mogelijk dat de resultaten, financiële positie, prestaties of verwezenlijkingen van de Groep van de Emittent of de resultaten van de sector in werkelijkheid aanzienlijk verschillen van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die in deze toekomstgerichte verklaringen worden beschreven of gesuggereerd. De factoren die dergelijke verschillen mogelijk veroorzaken, zijn onder andere beschreven in Sectie 1 van deze Verrichtingsnota en elders in het Prospectus. De verklaringen gelden ook alleen op de datum van deze Verrichtingsnota en de Emittent is niet verplicht om deze verklaringen bij te werken om rekening te houden met eventuele wijzigingen in haar verwachtingen of gewijzigde gebeurtenissen, voorwaarden of omstandigheden waarop dergelijke verklaringen zijn gebaseerd, tenzij zij daartoe verplicht is krachtens artikel 23 van de Prospectusverordening, in welk geval de Emittent een aanvulling van het Prospectus zal publiceren.

Bepaalde numerieke cijfers (met inbegrip van percentages en bedragen uitgedrukt in duizendtallen en miljoenen) in deze Verrichtingsnota zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde (afgeronde) numerieke cijfers niet gelijk is aan het uitgedrukte totaal of aan andere tabellen in de Verrichtingsnota (waarbij de niet-afgeronde cijfers worden gebruikt).

5. ESSENTIËLE GEGEVENS

5.1. Belangen van bij de uitgifte van de Nieuwe Aandelen betrokken natuurlijke en rechtspersonen

Behalve de vergoedingen die verschuldigd zijn aan haar adviseurs in het kader van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, heeft, voor zover de Emittent weet, geen enkele persoon die betrokken is bij de uitgifte van de Nieuwe Aandelen een belang dat van betekenis is voor de uitgifte.

5.2. Redenen voor de uitgifte van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven als gevolg van de Voltooiing van de Fusie. Zie sectie 2.1.1 voor de strategische en financiële beweegredenen van de Fusie.

5.3. Werkkapitaal

Op de datum van deze Verrichtingsnota is de Emittent van oordeel dat haar werkkapitaal toereikend is om ten minste de volgende twaalf maanden aan haar huidige behoeften te voldoen.

5.4. Kapitalisatie en schuldenlast

De cijfers voor kapitalisatie en schuldenlast van de Emittent zijn overgenomen uit de niet-geauditeerde financiële informatie van de Emittent voor de periode die eindigde op 30 september 2024, opgesteld in overeenstemming met IFRS, zoals goedgekeurd door de EU, en de GVV Wetgeving zoals opgenomen in het Registratiedocument. Deze informatie dient samen gelezen te worden met de financiële overzichten en de bijbehorende toelichtingen van de Emittent.

5.4.1. Kapitalisatie

Op 30 september 2024 bedroeg het geconsolideerde eigen vermogen van de Emittent 228 miljoen EUR.

Kapitalisatie (EUR x 1.000)	30/09/2024
Totaal korte termijnschulden (inclusief korte termijngedeelte van lange termijnschulden)	7.224,8
Gegarandeerd	0
Gewaarborgd	0
Niet gegarandeerd / niet gewaarborgd	7.224,8
Totaal lange termijnschulden (exclusief korte termijngedeelte van lange termijnschulden)	82.211,3
Gegarandeerd	0
Gewaarborgd	0
Niet gegarandeerd / niet gewaarborgd	82.211,3
Eigen vermogen	228.659,7
Kapitaal (inclusief uitgiftepremie)	101.396,6
Wettelijke reserves	0
Overige reserves	117.064,6
Nettoresultaat van de periode	10.199,5

5.4.2. Schuldenlast

Krachtens de GVV Wetgeving mag de Schuldratio van de Emittent wettelijk niet meer dan 65% bedragen. De Emittent heeft convenanten afgesloten met de financiële instellingen op grond waarvan de geconsolideerde Schuldratio niet hoger mag zijn dan 50% (meest strikte conventant). De geconsolideerde Schuldratio bedroeg 26,6% zoals gerapporteerd door de Emittent in diens financiële informatie per 30 september 2024.

Op 30 september 2024 bedroeg de geconsolideerde schuldenlast van de Emittent EUR 82,3 miljoen.

De volgende tabel toont de schuldenlast van de Emittent per 30 juni 2024:

	(EUR x 1.000)	30/09/2024
A	Kas	486,0
B	Kasequivalenten	0,0
C	Verhandelbare financiële instrumenten	0,0
D	Liquiditeit (A + B + C)	486,0

E	Korte termijn financiële schuld (met inbegrip van schuldinstrumenten, maar met uitsluiting van schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen)	0,0
F	Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	71,6
G	Korte termijn financiële schuldenlast (E + F)	71,6
H	Netto korte termijn financiële schuldenlast ((G – D)	414,4
I	Lange termijn financiële schuld (met uitsluiting van schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen)	80.292,8
J	Schuldinstrumenten	0,0
K	Langlopende handels- en andere schulden	1.565,6
L	Langlopende financiële schuldenlast (I + J + K)	81.858,4
M	Totale financiële schuldenlast (H + L)	82.272,8

De liquide middelen bestaan uit bedragen aangehouden als liquide middelen op zichtrekeningen voor een bedrag van EUR 486,0 duizend.

Het kortlopende deel van de financiële schulden op meer dan één jaar heeft betrekking op de IFRS 16 schuldpositie van schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen voor een bedrag van EUR 71,6 duizend. Er zijn geen kortlopende financiële bankschulden aangezien de financiering met bankschulden vervalt over meer dan één jaar. Er zijn ook geen financiële instrumenten geclassificeerd als kortlopend passief of actief.

De financiële schulden op meer dan één jaar hebben volledig betrekking op bankschulden met een looptijd van meer dan één jaar.

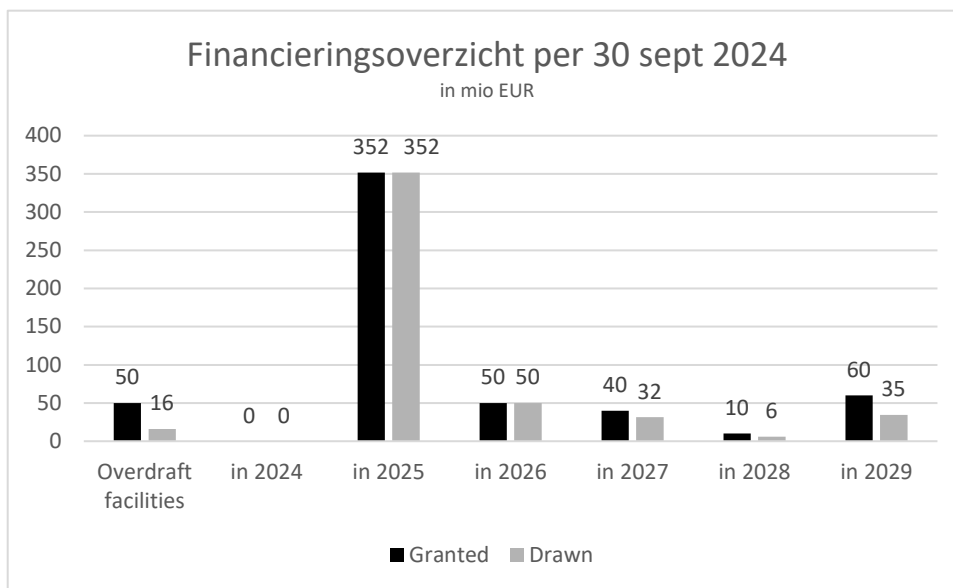
De langlopende handelsschulden en overige schulden omvatten de langlopende leaseverplichtingen volgens IFRS 16 (EUR 728,3 duizend), de langlopende negatieve marktwaarden van de IRS-financiële afdekkingsinstrumenten (EUR 656,9 duizend) en de ontvangen waarborgsommen van klanten (EUR 180,4 duizend). De uitstaande schuld voor de Bijzondere VBE Uitkering (EUR 1,8 miljoen) is niet opgenomen in deze rubriek omdat de betaling afhankelijk is van de Voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025.

Bijgevolg bedraagt de totale financiële schuld van de Emittent EUR 82,3 miljoen waarvan EUR 81,9 miljoen EUR langlopend is en de netto kortlopende positie van de financiële schuld EUR 0,4 miljoen bedraagt.

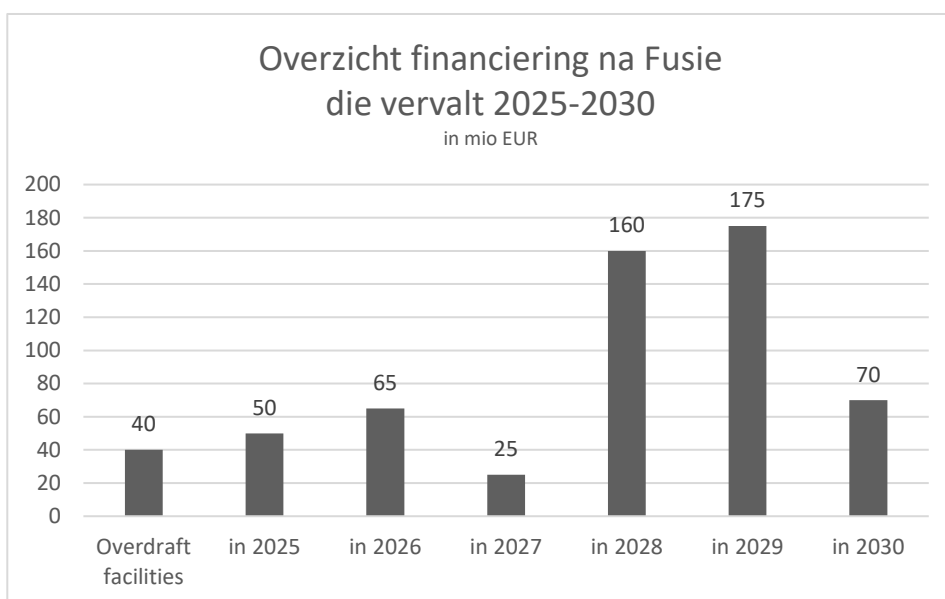
5.4.3. Aanvullende informatie over de financiële schulden van de groep

Per de Effectieve Tijd zullen alle activa en passiva van Vastned Retail worden overgedragen aan de Emittent, inclusief haar financiële schuld. De pro forma financiële informatie, die is opgesteld op basis van de geconsolideerde informatie van de Groep van de Emittent waarvoor wordt verwezen naar het Registratiedocument, geeft een beeld van het effect daarvan. Het merendeel van de financiële schuld van de Groep van de Emittent is bankschuld, die op basis van de pro forma financiële informatie per 30 juni 2024 wordt ingedeeld als langlopende en kortlopende schuld. Aangezien het grootste deel van de schuld echter zal vervallen per september 2025, is het grootste deel van de financiële schuld verschuldigd binnen het jaar per 30 september 2024.

Per eind september 2024 wordt de financiële schuldpositie van de Vastned Groep Pre-Fusie als volgt weergegeven:



Er is een toegekend bedrag van EUR 351,8 miljoen dat vervalt over minder dan 1 jaar na 30 september 2024. De Emittent heeft financiering verzekerd teneinde de faciliteiten die binnen het jaar vervallen te herfinancieren en de faciliteiten aan te passen aan de structuur na de Fusie. Deze herfinanciering, die is toegezegd door kredietinstellingen, zal resulteren in het volgende vervaldagschema:



Zodoende wordt de totale herfinanciering van de schuld van de Groep van de Emittent voor meer dan 100% afgedekt door de nieuwe vastgelegde kredietfaciliteiten en de beschikbare bedragen op de bestaande faciliteiten. Sommige kredietlijnen hebben een optie om met één plus één jaar verlengd te worden. In dit geval wordt rekening gehouden met de vroegste vervaldatum.

5.5. Aanvullende financiële informatie over de Emittent

5.5.1. Dividendbeleid

Overeenkomstig artikel 11, §3 van de GVV Wet is de Emittent niet verplicht om een wettelijke reserve aan te leggen. Overeenkomstig het GVV KB moet de Emittent bij wijze van vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat ten minste gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het Vastgoedresultaat; en
- de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de Emittent, zoals bedoeld in artikel 13 van het GVV KB.

Op voorstel van de Raad van Bestuur beslist de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent over de toewijzing van het saldo.

Hoewel de Emittent de status geniet van een Openbare GVV, blijft ze onderworpen aan artikel 7:212 van het WVV, volgens hetwelk geen uitkering mag gebeuren indien het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte (of, indien dit hoger is, van het opgevraagde) kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. Bovendien moet er steeds rekening worden gehouden met de wettelijke (enkelvoudige en geconsolideerde) maximale Schuldratio van 65% die is toegelaten onder de GVV Wetgeving, en het feit dat de financiële instellingen van de Emittent maximale Schuldratio's opleggen, waarvan het strengste convenant op de datum van deze Verrichtingsnota een maximale Schuldratio van 50% is.

De Raad van Bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden overeenkomstig artikel 7:213 van het WVV en artikel 28 van de statuten van de Emittent. Krachtens Belgische recht vervalt het recht om dividenden te ontvangen die betaalbaar zijn gesteld op Aandelen vijf jaar na de uitkeringsdatum; vanaf die datum moet de Emittent dergelijke dividenden niet langer betalen.

5.5.2. Wijziging van betekenis in de financiële positie van de Emittent

Sinds 30 juni 2024 tot op de datum van deze Verrichtingsnota, heeft er zich geen wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële positie van de Emittent, met uitzondering van de dividenduitkeringen in het kader van het Interimdividend (betaald op 22 november 2024) en de Bijzondere VBE Uitkering (te betalen op 7 januari 2025).

6. INFORMATIE OVER DE AANDELEN DIE TOT DE HANDEL ZULLEN WORDEN TOEGELATEN

6.1. Soort en vorm van de Nieuwe Aandelen

6.1.1. Soort, categorie en datum waarop de Nieuwe Aandelen in aanmerking komen voor dividenden

Alle Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in overeenstemming met Belgisch recht en zullen volledig volgestorte, gewone aandelen zonder nominale waarde zijn van dezelfde soort als de Bestaande Aandelen, met stemrechten en die het kapitaal vertegenwoordigen. Zij zullen dezelfde rechten hebben als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat zij, als gevolg van de loskoppeling van de Bestaande Aandelen van coupon nr. 25 op 27 september 2024 (vóór verhandeling), niet zullen deelnemen aan de Bijzondere VBE Uitkering. Het Interimdividend (coupon nr. 26) is betaald op 22 november 2024.

De Nieuwe Aandelen zullen aldus worden uitgegeven met coupon nr. 27 en volgende aangehecht.

Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0003754687 worden toegekend, die dezelfde code is als de code die voor de Bestaande Aandelen wordt gebruikt.

6.1.2. Vorm

De Nieuwe Aandelen zullen vanaf de Eerste Handelsdag worden verhandeld op Euronext Brussels. Alle Aandelen zullen vanaf de Eerste Handelsdag worden verhandeld op Euronext Amsterdam.

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm en zullen als dusdanig worden geboekt op de rekening van de relevante Aandeelhouders bij hun financiële tussenpersoon.

Aandeelhouders kunnen de Emittent op elk moment en op eigen kosten verzoeken om hun gedematerialiseerde aandelen om te zetten in aandelen op naam. Beleggers dienen bij hun financiële instelling te informeren naar de kosten van deze omzetting.

De dematerialisatie wordt afgehandeld door Euroclear Belgium, met zetel te Koning Albert II-laan 1, 1210 Brussel.

6.1.3. Munteenheid

De uitgave is in euro's (EUR).

6.2. Wetgeving die moet worden nageleefd en bevoegde rechtbanken voor de Aandelen

De Aandelen zijn onderworpen aan het Belgisch recht.

De ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Antwerpen, is bevoegd voor enig geschil tussen beleggers en de Emittent in verband met de Notering en de Aandelen.

6.3. Uitgifte van de Nieuwe Aandelen

De Fusie en de resulterende uitgifte van de Nieuwe Aandelen zijn goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent die werd gehouden op 25 september 2024.

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven op de Effectieve Tijd, op voorwaarde dat de Fusie van kracht wordt.

6.4. Notering en levering van de Nieuwe Aandelen

Op voorwaarde dat de Fusie van kracht wordt op de Effectieve Tijd, zullen de Nieuwe Aandelen worden toegelaten tot de handel onder de ticker VASTB op Euronext Brussel en zullen de Aandelen worden toegelaten tot de handel, als een tweede notering, op Euronext Amsterdam.

De levering van de Nieuwe Aandelen zal plaatsvinden in girale vorm op de rekening van de respectieve aandeelhouders bij hun financiële tussenpersoon. Op de Effectieve Tijd zullen alle VNL Aandelen van rechtswege

ophouden te bestaan, en zullen, op grond van artikel 10 onderdeel f. en 35 onderdeel d. van de Nederlandse Wet giraal effectenverkeer, de overeenkomstig de Ruilverhouding toegekende Nieuwe Aandelen worden geacht in de plaats te treden voor de VNL Aandelen ten aanzien waarvan die Nieuwe Aandelen overeenkomstig de Ruilverhouding zijn toegekend voor zover die behoren tot een verzameldepot en/of een girodepot in de zin van de Nederlandse Wet giraal effectenverkeer, met dien verstande dat geen fracties van Nieuwe Aandelen zullen worden toegekend. Indien een Aandeelhouder recht heeft om een fractie van een Nieuw Aandeel te verkrijgen als gevolg van de toepassing van de Ruilverhouding, zal een dergelijke fractie van een Nieuw Aandeel worden afgewikkeld overeenkomstig de gebruikelijke regeling die Aandeelhouders hebben met hun financiële tussenpersoon.

De Emittent heeft Bank Degroof Petercam NV aangesteld als listing agent voor haar notering op Euronext Brussels en voor de tweede notering op Euronext Amsterdam.

6.5. Beperkingen op de vrije handelbaarheid van de Aandelen

Er zijn geen beperkingen op de handelbaarheid van de Aandelen. Het voorgaande doet geen afbreuk aan bepaalde beperkingen die van toepassing kunnen zijn op het aanbieden van Aandelen op grond van toepasselijke vereisten van de effectenwetgeving.

6.6. Belastingstelsel

6.6.1. Voorafgaande waarschuwing

Potentiële beleggers worden gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van de jurisdictie van de belegger en de belastingwetgeving van België een invloed kunnen hebben op de inkomsten die uit de Aandelen worden ontvangen. In de volgende paragrafen worden niet-exhaustief bepaalde belangrijke gevolgen samengevat van de verwerving, eigendom of overdracht van de Aandelen onder de Belgische belastingwetgeving.

Deze samenvatting is gebaseerd op het begrip van de Emittent van de toepasselijke belastingwetten, verdragen, regelgeving en administratieve interpretaties zoals van kracht in België (en Nederland) op de datum van deze Verrichtingsnota, die allemaal onderhevig zijn aan wijzigingen, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht. Beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat, als gevolg van evoluties in de wetgeving of de praktijk, de uiteindelijke fiscale gevolgen kunnen verschillen van wat in deze sectie is vermeld.

Deze samenvatting houdt geen rekening met en geeft geen beschrijving van de belastingwetgeving in andere landen dan België, en houdt geen rekening met specifieke omstandigheden van bepaalde beleggers. Dit gezegd zijnde, voor niet-ingezetene beleggers die fiscaal inwoner zijn van Nederland, zijn enkele belangrijke Nederlandse fiscale duidingen opgenomen met betrekking tot inkomsten uit de Aandelen.

Deze samenvatting houdt geen rekening met afwijkende belastingregels die mogelijk van toepassing zijn op personen, instellingen of organisaties die onderworpen zijn aan een bijzonder belastingregime. Potentiële beleggers die meer informatie wensen over het belastingregime van de Emittent en/of meer informatie wensen over de fiscale gevolgen van de verwerving, eigendom of overdracht van de Aandelen of de inning van dividenden of andere opbrengsten uit de Aandelen in België en in het buitenland, dienen hun eigen fiscale of andere adviseurs te raadplegen.

In dit overzicht is een Belgische ingezetene (i) een natuurlijke persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (d.w.z. een natuurlijke persoon die zijn woonplaats of zetel van fortuin in België heeft gevestigd of een natuurlijke persoon die voor de toepassing van de Belgische belastingwetgeving wordt gelijkgesteld met een rijksinwoner), (ii) een vennootschap die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting (d.w.z., een vennootschap die haar voornaamste inrichting, zetel van bestuur of beheer of plaats van werkelijke leiding in België heeft) of (iii) een rechtspersoon onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting (d.w.z. een rechtspersoon, andere dan een vennootschap die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting, met haar voornaamste inrichting, zetel van bestuur of beheer of plaats van werkelijke leiding in België). Niet-inwoners zijn personen die geen Belgische ingezetenen zijn.

Deze samenvatting behandelt niet het belastingregime dat van toepassing is op Aandelen gehouden door Belgische inwoners via een vaste basis of een vaste inrichting buiten België.

6.6.2. Dividenden

(a). Roerende voorheffing

De Belgische inkomstenbelasting behandelt het brutobedrag van alle voordelen betaald op of toegekend aan de Aandelen doorgaans als dividenduitkeringen. Bij wijze van uitzondering wordt een kapitaalvermindering die wordt uitgevoerd in overeenstemming met het WVV niet beschouwd als een dividendbetaling, voor zover deze terugbetaling wordt aangerekend op het fiscaal gestort kapitaal (d.w.z. het werkelijk gestorte kapitaal of andere eigen vermogensbestanddelen die worden gelijkgesteld met het fiscaal gestort kapitaal). Het fiscaal gestort kapitaal bestaat over het algemeen uit de daadwerkelijk gestorte inbrengen en, onder bepaalde voorwaarden, de gestorte uitgiftepremies en de werkelijk gestorte bedragen in geld bij de uitgifte van winstbewijzen.

Kapitaalverminderingen waartoe een vennootschap besluit, worden proportioneel aangerekend op het fiscaal gestort kapitaal, bepaalde belaste reserves (ongeacht of deze in het kapitaal zijn geïncorporeerd of niet) en bepaalde vrijgestelde reserves die in het kapitaal zijn geïncorporeerd. Het deel van de kapitaalvermindering dat op de reserves wordt aangerekend, wordt als dividend aangemerkt. Het deel van de kapitaalvermindering dat wordt aangerekend op het fiscaal gestort kapitaal kwalificeert niet als dividend en blijft onbelast.

Dividenden betaald via een uitbetalende instantie in België zullen in principe onderworpen zijn aan een roerende voorheffing van 30% in België, behoudens vermindering of vrijstelling onder de toepasselijke Belgische bepalingen of bepalingen van dubbelbelastingverdragen.

In geval van een inkoop van eigen Aandelen zal de betaalde aankoopprijs (na aftrek van het gedeelte van het fiscaal gestort kapitaal dat wordt vertegenwoordigd door de ingekochte Aandelen) in bepaalde situaties worden behandeld als een dividend en bijgevolg onderworpen zijn aan Belgische roerende voorheffing van 30%, behoudens vermindering of vrijstelling onder de toepasselijke Belgische bepalingen of bepalingen van dubbelbelastingverdragen. Er wordt geen roerende voorheffing geheven op de betaalde aankoopprijs als de aankoop plaatsvindt op een kwalificerende effectenbeurs zoals Euronext Brussels of Euronext Amsterdam en de aankoop voldoet aan specifieke voorwaarden.

In geval van vereffening van de Emittent zullen alle uitgekeerde bedragen boven het fiscaal gestort kapitaal, indien van toepassing, onderworpen zijn aan een Belgische roerende voorheffing van 30%, behoudens vermindering of vrijstelling overeenkomstig de toepasselijke Belgische bepalingen of bepalingen van dubbelbelastingverdragen.

(b). Belgische ingezetene natuurlijke personen

Voor Belgische ingezetene particuliere beleggers (d.w.z. natuurlijke personen die Aandelen voor privédoelinden verwerven en aanhouden), is de Belgische roerende voorheffing op de dividendinkomsten de definitieve belasting in België. Als de dividenden echter buiten België worden betaald zonder tussenkomst van een Belgische uitbetalende instantie, wordt er geen Belgische roerende voorheffing ingehouden op de dividendbetaling. In dat geval moet de Belgische ingezetene particuliere belegger het ontvangen dividend aangeven in zijn Belgische aangifte in de personenbelasting.

Dividendinkomsten moeten niet in de aangifte personenbelasting aangegeven worden indien de Belgische roerende voorheffing werd ingehouden. Niettemin kan een Belgische ingezetene particuliere belegger ervoor kiezen om de dividendinkomsten op te nemen in zijn aangifte in de personenbelasting, in welk geval deze inkomsten belast zullen worden op tegen het algemeen toepasselijke Belgische tarief van de roerende voorheffing van 30% of tegen de progressieve tarieven van de personenbelasting die van toepassing zijn op de globale aangegeven inkomsten van de particuliere belegger, afhankelijk van wat voordeliger is.

Als de dividendinkomsten effectief worden aangegeven, (i) wordt de verschuldigde personenbelasting niet verhoogd met lokale opcentiemen; en (ii) kan de Belgische roerende voorheffing worden verrekend met de verschuldigde personenbelasting. Een eventueel overschot is terugbetaalbaar, op voorwaarde dat de dividendbetaling niet resulteert in een waardevermindering of een minderwaarde op de Aandelen. Deze laatste voorwaarde is niet van toepassing als de particuliere belegger aantoont dat hij die Aandelen gedurende een ononderbroken periode van twaalf maanden vóór de betaling of toekenning van de dividenden in volle eigendom heeft gehouden. Belgische ingezetene particuliere beleggers kunnen genieten van een belastingvrijstelling voor de eerste schijf van EUR 833 (inkomstenjaar 2024, aanslagjaar 2025) voor dividenden aangegeven in de aangifte personenbelasting. Voor de goede orde, alle aangegeven dividenden ontvangen door de Belgische ingezetene particuliere belegger (niet alleen dividenden uitgekeerd op de Aandelen) worden in aanmerking genomen om te beoordelen of dit maximumbedrag is bereikt.

Voor Belgische ingezetene professionele beleggers (d.w.z. natuurlijke personen die Aandelen voor professionele doeleinden verwerven en aanhouden) is de Belgische roerende voorheffing op de dividendinkomsten niet de definitieve belasting in België. De dividendinkomsten moeten worden aangegeven in de aangifte in de personenbelasting, waar ze zullen worden belast tegen de progressieve tarieven van de personenbelasting van de belegger, verhoogd met lokale opcentiemen. De Belgische roerende voorheffing kan worden verrekend met de verschuldigde personenbelasting en een eventueel overschot is terugbetaalbaar, op voorwaarde dat de professionele belegger de volle eigendom van de Aandelen houdt op de datum waarop de rechtmatige eiser van de dividenden wordt geïdentificeerd, en op voorwaarde dat de dividendbetaling niet resulteert in een waardevermindering van of een minderwaarde op de Aandelen. Deze laatste voorwaarde is niet van toepassing als de professionele belegger aantoont dat (i) de particuliere belegger deze Nieuwe Aandelen in volle eigendom heeft gehouden gedurende een ononderbroken periode van twaalf maanden vóór de betaling of toekenning van de dividenden, of dat (ii) de Nieuwe Aandelen tijdens deze periode nooit in volle eigendom hebben toebehoord aan een andere belastingplichtige dan een Belgische ingezetene vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of een niet-ingezetene vennootschap die deze Nieuwe Aandelen ononderbroken heeft belegd in een Belgische inrichting.

(c). Belgische ingezetene rechtspersonen

Voor Belgische ingezetene rechtspersonen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, is de Belgische roerende voorheffing (aan een belastingtarief van 30%) doorgaans de uiteindelijk verschuldigde belasting. Als de dividenden echter buiten België worden uitgekeerd zonder tussenkomst van een Belgische uitbetalende instantie en zonder inhouding van de Belgische roerende voorheffing, is de Belgische ingezetene rechtspersoon zelf verantwoordelijk voor de inhouding en betaling van de Belgische roerende voorheffing.

(d). Belgische ingezetene vennootschappen

Belgische ingezetene vennootschappen (binnenlandse vennootschappen) die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting moeten de dividenden opnemen in hun aangifte in de vennootschapsbelasting. Ze worden doorgaans belast op het ontvangen bruto dividend (inclusief de Belgische roerende voorheffing) tegen het toepasselijke tarief van de vennootschapsbelasting. Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting is momenteel 25%. Voor kleine vennootschappen (zoals gedefinieerd in artikel 1:24, §1 tot §6 WVV) die aan bepaalde voorwaarden voldoen, is het tarief van de vennootschapsbelasting momenteel 20% op de huidige eerste inkomstenschijf van EUR 100.000.

De dividenden die door de Emittent worden uitgekeerd, komen in principe niet in aanmerking voor de zogenaamde DBI (definitief belaste inkomsten)-aftrek, omdat de Emittent als Openbare GVV geniet van een afwijkend belastingstelsel en bijgevolg niet voldoet aan de zogenaamde taxatievoorwaarde (artikel 203, §1, 2°bis van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen 1992).

Dividenden betaald of toegekend door de Emittent komen echter wel in aanmerking voor de DBI-aftrek en zijn bijgevolg vrijgesteld van belasting, voor zover ze voortvloeien uit inkomsten (i) uit onroerende goederen die gelegen zijn in een andere lidstaat van de Europese Unie dan België of in een andere staat waarmee België een verdrag ter voorkoming van dubbele belasting heeft ondertekend, op voorwaarde dat dit verdrag of een andere overeenkomst voorziet in de uitwisseling van inlichtingen die noodzakelijk is voor de toepassing van de nationale wettelijke bepalingen van de contracterende staten; en (ii) die onderworpen zijn geweest aan vennootschapsbelasting, belasting van niet-inwoners of een buitenlandse belasting die analoog is aan deze belastingen en die niet genieten van een belastingregime dat buitensporig afwijkt van het gemeen recht (artikel 203, §2, 6° lid van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen 1992). Bovendien komen de dividenden die door de Emittent worden uitgekeerd ook in aanmerking voor de DBI-aftrek voor zover ze afkomstig zijn van dividenden die voldoen aan de taxatievoorwaarde zoals voorgeschreven in artikel 203, §1, 1st paragraaf, 1° tot 4° van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen 1992 of van meerwaarden gerealiseerd op Aandelen die in aanmerking komen voor de vrijstelling van verwezenlijkte meerwaarden op aandelen krachtens artikel 192, §1 van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen en op voorwaarde dat de statuten van de Emittent voorzien in een jaarlijkse uitkering van ten minste 80% van de verkregen inkomsten na aftrek van bezoldigingen, commissies en kosten (artikel 203, §2, 2^{de} paragraaf van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen 1992). Krachtens artikel 203, §5 van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen 1992 wordt deze drempel van 80% geacht te zijn bereikt wanneer een GVV haar netto-opbrengst heeft uitgekeerd in overeenstemming met artikel 13, §1 GVV KB.

De zogenaamde kwantitatieve voorwaarden van de DBI-afrek opgenomen in artikel 202, §2, 1^{ste} lid van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen 1992 zijn niet van toepassing op dividenden uitgekeerd door een GVV (artikel 202, §2, 3^{de} lid, 3^o van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen 1992).

De Belgische binnenlandse vennootschap die het dividend ontvangt, kan de roerende voorheffing doorgaans verrekenen met de vennootschapsbelasting. Een eventueel overschot is terugbetaalbaar, op voorwaarde dat de vennootschap de volle eigendom van de Aandelen bezit op de datum waarop de rechthebbende van de dividenden wordt geïdentificeerd, en op voorwaarde dat de dividendbetaling niet resulteert in een waardevermindering van of een minderwaarde op de Aandelen. Deze laatste voorwaarde is niet van toepassing (i) als de vennootschap aantoont dat zij deze Aandelen in volle eigendom heeft gehouden gedurende een ononderbroken periode van twaalf maanden vóór de dividenden werden betaald of toegekend, of (ii) als de Aandelen tijdens deze periode nooit in volle eigendom hebben toebehoord aan een belastingplichtige die geen Belgische ingezeten vennootschap is die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of een niet-ingezeten vennootschap die deze Aandelen ononderbroken heeft gehouden in een Belgische vaste inrichting.

Belgische binnenlandse vennootschappen die, op het moment van de betaling of toekenning van de dividenden, ten minste 10% van de aandelen van de Emittent aanhouden en die een dergelijke minimumdeelneming aanhouden of zullen aanhouden voor een ononderbroken periode van ten minste één jaar, kunnen genieten van een vrijstelling van Belgische roerende voorheffing. Om van deze vrijstelling te kunnen genieten moet de belegger de Emittent of de uitbetalende instantie ten laatste bij de toekenning of betaling van het dividend een *ad hoc* attest bezorgen dat zijn kwalificerende status en het feit dat hij aan de twee vereiste voorwaarden voldoet, bevestigt. Als de Belgische ingezeten vennootschap de minimumdeelneming voor minder dan één jaar aanhoudt op het moment dat de dividenden worden betaald of toegekend, zal de Emittent de Belgische roerende voorheffing inhouden, maar deze niet overdragen aan de Belgische Schatkist als de Belgische binnenlandse vennootschap (i) haar status om in aanmerking te komen voor de Belgische vrijstelling van roerende voorheffing, (ii) de datum vanaf wanneer zij de minimumdeelneming heeft aangehouden, (iii) haar verbintenis om de minimumdeelneming aan te houden voor een ononderbroken periode van ten minste één jaar, en (iv) haar verbintenis om de Emittent of haar uitbetalende instantie onmiddellijk mee te delen indien voor het einde van de termijn van één jaar de deelneming is gedaald onder de minimumdeelneming, attesteert. Wanneer voldaan is aan de vereiste van een aandelenparticipatie van één jaar, zal de Belgische roerende voorheffing op dividenden die tijdelijk werd ingehouden, worden gestort aan de Belgische binnenlandse vennootschap.

De hierboven beschreven DBI-afrek en Belgische vrijstelling van roerende voorheffing zijn niet van toepassing op dividenden die verbonden zijn aan een rechtshandeling of een geheel van rechtshandelingen waarvan de Belgische belastingadministratie, rekening houdend met alle relevante feiten en omstandigheden, heeft aangetoond, behoudens bewijs van het tegendeel, dat deze rechtshandeling of dit geheel van rechtshandelingen kunstmatig is en werd opgezet met het hoofddoel of een van de hoofddoelen een dergelijke DBI-afrek of Belgische vrijstelling van roerende voorheffing te verkrijgen. Een rechtshandeling of geheel van rechtshandelingen wordt als kunstmatig beschouwd wanneer zij niet is opgezet op grond van geldige zakelijke redenen die de economische realiteit weerspiegelen. Volgens recente rechtspraak van het Europese Hof van Justitie kan de vrijstelling van roerende voorheffing zelfs worden geweigerd als de ontvangende vennootschap niet kan worden beschouwd als de uiteindelijke gerechtigde van de dividenden.

(e). Niet-inwoners

De roerende voorheffing op dividenden uitgekeerd aan niet-inwoners is doorgaans de definitieve belasting in België, tenzij de niet-inwoners de Aandelen voor professionele doeleinden in België aanhouden via een vaste basis in België of een Belgische inrichting.

Als de Aandelen worden verworven door een niet-inwoner met betrekking tot een beroepsactiviteit in België, moet de niet-inwoner alle ontvangen dividenden aangeven in zijn aangifte belasting van niet-inwoners natuurlijke personen of belasting van niet-inwoners vennootschappen, al naargelang het geval. De dividenden worden belast tegen het toepasselijke Belgische tarief van de belasting van niet-inwoners natuurlijke personen of belasting van niet-inwoners vennootschappen, al naargelang het geval. De aan de bron ingehouden Belgische roerende voorheffing kan worden verrekend met de verschuldigde Belgische belasting van niet-inwoners natuurlijke personen of belasting van niet-inwoners vennootschappen en is terugbetaalbaar als de Belgische roerende voorheffing hoger is dan deze belasting van niet-inwoners, op voorwaarde dat aan twee voorwaarden is voldaan: (i) de belastingplichtige moet de volle eigendom van de Aandelen bezitten op de datum waarop de rechthebbende van de dividenden wordt geïdentificeerd en (ii) de dividendbetaling leidt niet tot een waardevermindering van of een minderwaarde op de Aandelen. Deze laatste voorwaarde is niet van toepassing (i) als de niet-inwoner aantoont

dat de Aandelen in volle eigendom werden gehouden gedurende een ononderbroken periode van twaalf maanden vóór de betaling of toekenning van de dividenden, of (ii) uitsluitend voor niet-ingezeten vennootschappen, als de Aandelen tijdens deze periode nooit in volle eigendom hebben toebehoord aan een andere belastingplichtige dan een Belgische binnenlandse vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of een niet-ingezeten vennootschap die deze Aandelen ononderbroken aanhield in een Belgische inrichting.

Krachtens artikel 106, §7 van het Belgische Koninklijk Besluit van 27 augustus 1993 tot uitvoering van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen 1992, kan een deel van de dividenden die de Emittent uitkeert aan niet-inwoners onder bepaalde voorwaarden worden vrijgesteld van Belgische roerende voorheffing. Deze vrijstelling is niet van toepassing op het deel van de uitgekeerde dividenden dat afkomstig is van Belgisch vastgoed en van dividenden die de Emittent zelf heeft ontvangen van een binnenlandse vennootschap, tenzij deze laatste zelf een GVV is (of een andere vennootschap vermeld in artikel 106, §7, 1st lid van het Belgische Koninklijk Besluit tot uitvoering van het Belgische Wetboek Inkomstenbelasting 1992) en de dividenden die zij uitkeert aan de Emittent niet afkomstig zijn van dividenden die zij heeft ontvangen van een ingezeten vennootschap of inkomsten uit Belgisch vastgoed.

Dividenden uitgekeerd aan niet-ingezeten natuurlijke personen die de Aandelen niet hebben verworven en aangehouden voor een beroepsactiviteit, kunnen, onder bepaalde voorwaarden en mits naleving van bepaalde formaliteiten, genieten van een vrijstelling van de Belgische roerende voorheffing voor de eerste schijf van EUR 833 voor dividenden ontvangen in inkomstenjaar 2024, aanslagjaar 2025. Daarbij wordt verduidelijkt dat alle aangegeven dividenden ontvangen door de betrokken niet-ingezeten particulieren (niet alleen dividenden uitgekeerd op de Aandelen) in aanmerking worden genomen om te beoordelen of het vermelde maximumbedrag is bereikt.

België heeft met veel landen dubbelbelastingverdragen gesloten die voorzien in een vermindering of vrijstelling van de roerende voorheffing als de niet-ingezeten belegger een inwoner is van het land waarmee België een dergelijk verdrag heeft gesloten en als aan bepaalde voorwaarden en formaliteiten is voldaan.

Voor niet-ingezeten beleggers die fiscaal inwoner zijn van Nederland kan, op basis van het huidige dubbelbelastingverdrag met Nederland, de Belgische roerende voorheffing voor aandeelhouders met een belang van 10% of meer worden verlaagd naar 5% (0% onder het nieuwe belastingverdrag (nog niet van kracht), op voorwaarde van een ononderbroken houdperiode van 365 dagen). Voor andere beleggers die fiscaal inwoner zijn van Nederland, zou de roerende voorheffing verlaagd kunnen worden naar 15% (ook onder het nieuwe belastingverdrag). Afhankelijk van de individuele omstandigheden van Nederlandse ingezeten beleggers (particuliere belegger of vennootschap-belegger), kan de Belgische roerende voorheffing worden verrekend (voor zover het dividend zelf belastbaar is in Nederland onder de Nederlandse inkomstenbelasting of de Nederlandse vennootschapsbelasting). Er is geen belastingkrediet beschikbaar als de Nederlandse deelnemingsvrijstelling van toepassing is op het niveau van de individuele (vennootschap-) aandeelhouder.

Potentiële niet-ingezeten beleggers moeten hun eigen fiscaal adviseur raadplegen om te bepalen of ze in aanmerking komen voor een vermindering of vrijstelling van de Belgische roerende voorheffing, en welke procedure moet worden gevolgd om de vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing te verkrijgen, of een terugbetaling van de geheven roerende voorheffing.

6.6.3. Meerwaarden en minderwaarden

(a). Belgische ingezeten natuurlijke personen

Een Belgische ingezeten particuliere belegger die een meerwaarde realiseert op de vervreemding van Aandelen, is doorgaans niet onderworpen aan de Belgische personenbelasting. Minderwaarden op de Aandelen zijn niet aftrekbaar van de belastingen.

Belgische ingezeten particuliere beleggers kunnen echter onderworpen worden aan een Belgische personenbelasting van 33%, te verhogen met lokale opcentiemen, als de meerwaarde op de Aandelen wordt beschouwd als speculatief of gerealiseerd buiten het kader van het normale beheer van het privévermogen van deze natuurlijke persoon. Een minderwaarde is in principe niet fiscaal aftrekbaar.

Als een Belgische ingezeten particuliere belegger die alleen of samen met zijn/haar echtgeno(o)t(e) of bepaalde andere familieleden, op enig moment tijdens de vijf jaar voorafgaand aan een overdracht van deze Aandelen meer

dan 25% van de Aandelen bezit (waarnaar wordt verwezen als een 'belangrijke deelneming'), zijn de meerwaarden die gerealiseerd worden op een directe of indirecte overdracht van deze Aandelen aan een niet-ingezeten vennootschap (of een rechtspersoon met een gelijkaardige rechtsvorm), een buitenlandse staat (of een van zijn politieke componenten of lokale overheden) of een niet-ingezeten rechtspersoon waarvan de voornaamste inrichting of zetel van beheer of bestuur gevestigd is buiten een lidstaat van de Europese Economische Ruimte, is onderworpen aan een belasting van 16,50% Belgische personenbelasting (te verhogen met lokale opcentiemen).

Meerwaarden gerealiseerd door een Belgische ingezeten professionele belegger worden belast tegen het progressieve tarief van de Belgische personenbelasting (te verhogen met lokale opcentiemen), behalve de meerwaarden op Aandelen die gedurende vijf jaar of meer werden aangehouden, die worden belast tegen een tarief van 16,50% (te verhogen met lokale opcentiemen) of, onder bepaalde voorwaarden, tegen een tarief van 10% (te verhogen met lokale opcentiemen) als de meerwaarde wordt gerealiseerd in de context van een volledige en definitieve stopzetting van de professionele activiteit. Minderwaarden op Aandelen geleden door Belgische inwoner professionele beleggers zijn in principe fiscaal aftrekbaar.

Meerwaarden die door Belgische ingezeten natuurlijke personen worden gerealiseerd bij de aankoop door de Emittent van eigen Aandelen of bij de vereffening van de Emittent, zijn doorgaans belastbaar als dividenden (zie sectie 6.6.2(b) "*Dividenden – Belgische ingezeten natuurlijke personen*" hierboven).

(b). Belgische ingezeten rechtspersonen

Meerwaarden op Aandelen gerealiseerd door Belgische ingezeten rechtspersonen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, zijn doorgaans niet belastbaar in België, tenzij ze betrekking hebben op een belangrijke deelneming (zie sectie 6.6.3 (a) "*Meer- en minderwaarden – Belgische ingezeten particulieren*" hierboven). Minderwaarden op Aandelen geleden door Belgische ingezeten rechtspersonen zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Meerwaarden die door Belgische ingezeten rechtspersonen worden gerealiseerd bij de inkoop van eigen Aandelen door de Emittent of bij de vereffening van de Emittent, zijn doorgaans belastbaar als dividenden (zie sectie 6.6.2(c) "*Dividenden - Belgische ingezeten rechtspersonen*" hierboven).

(c). Belgische ingezeten vennootschappen

Krachtens artikel 192 van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen 1992 kunnen Belgische ingezeten vennootschappen (binnenlandse vennootschappen) genieten van een vrijstelling met betrekking tot de meerwaarden gerealiseerd op Aandelen, voor zover aan de taxatievoorwaarde is voldaan. Dit houdt in dat de dividendinkomsten uit die Aandelen in aanmerking komen voor de DBI-aftrek op basis van artikel 203 van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen 1992 (zie sectie 6.6.2(d) "*Dividenden - Belgische ingezeten vennootschappen*" hierboven). Net zoals bij de DBI-aftrek zijn de zogenaamde kwantitatieve voorwaarden niet van toepassing.

In zoverre niet is voldaan aan de taxatievoorwaarde, worden de gerealiseerde meerwaarden op Aandelen door Belgische binnenlandse vennootschappen beschouwd als gewone winst die belastbaar is tegen het standaardtarief van de Belgische vennootschapsbelasting van 25% (20% op de eerste inkomstenschijf van EUR 100.000 voor kleine vennootschappen (zoals gedefinieerd in artikel 1:24, §1 tot §6 WVV) die aan bepaalde voorwaarden voldoen). Minderwaarden op Aandelen geleden door Belgische binnenlandse vennootschappen zijn doorgaans niet fiscaal aftrekbaar.

Meerwaarden die door Belgische ingezeten vennootschappen worden gerealiseerd bij de inkoop van eigen Aandelen door de Emittent of de vereffening van de Emittent, zijn doorgaans belastbaar als dividenden (zie sectie 6.6.2(d) "*Dividenden – Belgische ingezeten vennootschappen*" hierboven).

(d). Niet-inwoners

Niet-ingezeten natuurlijke personen, rechtspersonen of vennootschappen van wie de fiscale woonplaats gelegen is in een land waarmee België geen dubbelbelastingverdrag heeft gesloten of waarmee België een belastingverdrag heeft gesloten dat de bevoegdheid om meerwaarden op Aandelen te belasten, toekent aan België, zouden in België onderworpen kunnen zijn aan belasting op de meerwaarden die voortvloeien uit de vervreemding van Aandelen. In dat geval zijn dezelfde principes van toepassing als beschreven met betrekking tot Belgische ingezeten

natuurlijke personen, Belgische ingezeten vennootschappen of Belgische ingezeten rechtspersonen die onderworpen zijn aan de Belgische rechtspersonenbelasting (zie hierboven). Meerwaarden uit de vervreemding van Aandelen door niet-ingezeten natuurlijke personen zijn bijvoorbeeld doorgaans niet belastbaar in België, op voorwaarde dat (i) de Aandelen niet voor professionele doeleinden worden aangehouden door middel van een vaste basis in België of een Belgische inrichting, (ii) de meerwaarden worden gerealiseerd in het kader van het normale beheer van hun privévermogen, en (iii) er geen 'belangrijke deelneming' is.

Niet-ingezeten natuurlijke personen, rechtspersonen of vennootschappen van wie de fiscale woonplaats gelegen is in een land waarmee België een belastingverdrag heeft gesloten dat aan België niet de bevoegdheid verleent om meerwaarde op Aandelen te belasten, kunnen in België niet onderworpen worden aan belasting op meerwaarden die voortvloeien uit de vervreemding van Aandelen.

Voor niet-ingezeten beleggers die fiscaal inwoner zijn van Nederland, zijn meerwaarden uit de vervreemding van Aandelen, op basis van het huidige dubbelbelastingverdrag met Nederland, doorgaans (alleen) belastbaar in Nederland.

Voor Nederlandse ingezeten vennootschap-aandeelhouders met een belang van 5% of meer in het (nominale en volgestorte) kapitaal van de Emittent, zou een meerwaarde (evenals dividendinkomsten) moeten worden vrijgesteld als de Nederlandse deelnemingsvrijstelling van toepassing is, wat normaal het geval zou moeten zijn als een belang van 5% of meer in het (nominale en volgestorte) kapitaal van de Emittent wordt aangehouden. Voor Nederlandse ingezeten vennootschap-aandeelhouders die een belang van minder dan 5% in het (nominale en volgestorte) kapitaal van de Emittent aanhouden, is de Nederlandse deelnemingsvrijstelling doorgaans niet van toepassing, in welk geval de meerwaarde onderworpen zou zijn aan Nederlandse vennootschapsbelasting tegen de progressieve vennootschapsbelastingtarieven die van toepassing zijn op de globale aangegeven inkomsten van de vennootschap-aandeelhouder.

Voor Nederlandse ingezeten particuliere beleggers, voor zover de aandelen gehouden door Nederlandse particuliere aandeelhouders worden belast onder een winstregime ('box 1' of 'box 2'), zou een meerwaarde onderworpen zijn aan Nederlandse inkomstenbelasting tegen de progressieve tarieven van de individuele inkomstenbelasting die van toepassing zijn op het door de particuliere belegger aangegeven inkomen ('box 1' of 'box 2'). Voor Nederlandse particuliere aandeelhouders met een directe aandelenparticipatie van minder dan 5% zouden de Aandelen doorgaans belastbaar moeten zijn als inkomsten uit sparen en beleggen ('box 3'), in welk geval geen belastbare meerwaarde zou moeten worden opgenomen op het niveau van de natuurlijke persoon. De reden hiervoor is dat de Nederlandse inkomstenbelasting momenteel belasting heft op inkomsten uit sparen en beleggen op basis van een veronderstelde forfaitaire uitkering op grond van de reële marktwaarde van de aandelen per 1 januari van het belastingjaar. De werkelijk behaalde winst kan relevant zijn voor de vermindering van de individuele belastingheffing ('box 3'), afhankelijk van de totale vermogensinkomsten (inclusief meerwaarden) in een aanslagjaar, vergeleken met de veronderstelde inkomsten voor een individu ('box 3') in dat jaar. Een individu moet de vermindering actief aanvragen.

6.6.4 Belgische taks op beursverrichtingen

(a). Verwerving van nieuwe aandelen in de Fusie

De verwerving van Nieuwe Aandelen in de Fusie in ruil voor VNL-Aandelen, zal niet resulteren in een Belgische taks op beursverrichtingen.

(b). Verwerving van Aandelen op de secundaire markt

De aankoop en verkoop en elke andere vorm van verwerving of overdracht van Aandelen in België tegen vergoeding via een tussenpersoon van beroep (secundaire markt) is onderworpen aan de Belgische taks op beursverrichtingen, momenteel tegen een tarief van 0,12% van de transactieprijs. Als de opdracht rechtstreeks of onrechtstreeks wordt gegeven aan een tussenpersoon die buiten België is gevestigd, hetzij door een natuurlijke persoon met gewone verblijfplaats in België, hetzij door een vennootschap of een andere rechtspersoon voor rekening van haar vestiging of zetel in België, wordt de transactie ook beschouwd als aangegaan of uitgevoerd in België.

De Belgische taks op beurstransacties is beperkt tot EUR 1.300 per belastbare verrichting en per partij. De taks is afzonderlijk verschuldigd door elke partij bij de transactie (d.w.z. de verkoper/overdrager en de koper/overnemer).

De Belgische taks op beursverrichtingen wordt in principe ingehouden door de tussenpersoon van beroep. Als de tussenpersoon van beroep echter buiten België gevestigd is, zal de belasting over het algemeen verschuldigd zijn door de Belgische belegger, tenzij de Belgische belegger kan aantonen dat de taks al werd betaald. Tussenpersonen van beroep die buiten België gevestigd zijn, kunnen onder bepaalde voorwaarden en formaliteiten een Belgische fiscaal vertegenwoordiger aanstellen, die deze belasting zal moeten betalen voor transacties die via voornoemde tussenpersoon van beroep worden verricht. Als een dergelijke vertegenwoordiger de Belgische taks op beurstransacties betaalt, is de Belgische belegger deze taks niet langer verschuldigd.

Volgens artikel 126, § 1, 2° van het Wetboek van diverse rechten en taksen zijn de volgende personen steeds vrijgesteld van de Belgische taks op beursverrichtingen indien zij voor eigen rekening handelen: (i) de tussenpersonen van beroep bedoeld in artikel 2, 9° en 10° van de Belgische wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten; (ii) de verzekeringsondernemingen bedoeld in artikel 6 van de Belgische wet van 13 maart 2016 betreffende het statuut van en het toezicht op de verzekerings- en herververkeringsondernemingen; (iii) de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen bedoeld in artikel 2, 1° van de Belgische wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen; (iv) instellingen voor collectieve belegging; (v) GVV's; en (vi) niet-inwoners (voor zover zij aan de tussenpersoon van beroep in België een attest voorleggen waarin hun niet-inwoner status wordt bevestigd).

Beleggers moeten hun eigen professionele (fiscale) adviseur raadplegen over de specifieke gevolgen van deze Belgische taks op beursverrichtingen voor hun fiscale situatie.

6.6.5 Belgische jaarlijkse taks op effectenrekeningen

In België wordt een jaarlijkse taks van 0,15% geheven op effectenrekeningen met een gemiddelde waarde van meer dan EUR 1.000.000 over een ononderbroken periode van twaalf maanden die begint op 1 oktober en eindigt op 30 september van het volgende jaar. De belasting is verschuldigd op de gemiddelde waarde van een effectenrekening, die in principe wordt bepaald op basis van vier referentietijdstippen binnen de periode van twaalf maanden: 31 december, 31 maart, 30 juni en 30 september. Het bedrag van de verschuldigde belasting is beperkt tot 10% van het verschil tussen de bovengenoemde gemiddelde waarde en het drempelbedrag van EUR 1.000.000.

De taks is van toepassing op effectenrekeningen aangehouden door Belgische ingezeten natuurlijke persoon, vennootschappen en rechtspersonen, ongeacht of de effectenrekening wordt aangehouden bij een in België of buiten België gevestigde tussenpersoon. De belasting is ook van toepassing op niet-inwoners (natuurlijke personen, vennootschappen en andere rechtspersonen) als de effectenrekening wordt aangehouden bij een in België gevestigde tussenpersoon, tenzij het toepasselijke dubbelbelastingverdrag het recht om de effectenrekening te belasten als deel van het vermogen van de niet-inwoner echter toekent aan de jurisdictie van de woonplaats. Belgische inrichtingen van niet-inwoners die een effectenrekening aanhouden, worden behandeld als Belgische inwoners. Bijgevolg vallen de effectenrekeningen aangehouden door een Belgische inrichting van een niet-inwoner bij een Belgische of buitenlandse tussenpersoon onder het toepassingsgebied van de Belgische jaarlijkse taks op effectenrekeningen.

De belasting is verschuldigd per individuele effectenrekening. Wanneer een dergelijke rekening wordt aangehouden door meerdere titularissen, is elke titularis hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de taks. Elke titularis kan voldoen aan de nalevingsvereisten voor alle titularissen.

Er bestaan een aantal vrijstellingen van de Belgische jaarlijkse taks op effectenrekeningen, zoals effectenrekeningen die worden aangehouden door specifieke soorten gereguleerde entiteiten voor eigen rekening, op voorwaarde dat er geen derde partijen zijn die over een rechtstreeks of onrechtstreeks vorderingsrecht beschikken dat verbonden is aan de waarde op de effectenrekening. Deze gereguleerde entiteiten omvatten, onder andere, (i) financiële instellingen zoals opgesomd in artikel 198/1, § 6, 1° tot 12° van het Belgische Wetboek Inkomstenbelastingen 1992, (ii) centrale banken, (iii) beursvennootschappen zoals bedoeld in artikel 1, § 3 van de Belgische Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en de beursvennootschappen; en (iv) instellingen opgesomd in artikel 2, § 1, 13°/1, eerste lid, a) tot c) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, met uitzondering van instellingen en compartimenten opgesomd in artikel 2, § 1, 13°/1, tweede en derde lid van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992.

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 als bedoeld in artikel 198/1, §6, 12° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, (iii) een kredietinstelling of

een beursvennootschap als bedoeld in artikel 1, §3 van de Belgische 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 Belgische wet van 25 oktober 2016 betreffende de toegang tot het beleggingsdienstenbedrijf 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 klanten aan te houden. Een Belgische tussenpersoon is een tussenpersoon die opgericht is naar Belgisch recht of die gevestigd is in België.

Belgische tussenpersonen zijn verplicht om de Belgische jaarlijkse taks op effectenrekeningen in te houden, aan te geven en te betalen. In alle andere gevallen moeten titularissen van de effectenrekeningen de taks zelf aangeven en betalen, tenzij ze kunnen bewijzen dat de taks reeds werd aangegeven en betaald door een tussenpersoon die niet in België is opgericht of gevestigd. Laatstgenoemde tussenpersonen kunnen een fiscale vertegenwoordiger aanstellen die in België is gevestigd en die is goedgekeurd door of vanwege de Belgische minister van Financiën. Deze vertegenwoordiger is hoofdelijk aansprakelijk voor de aangifte en betaling van de taks aan de Belgische staat en voor het nakomen van alle verplichtingen waartoe de tussenpersoon is gehouden.

Er is een algemene antimisbruikbepaling opgenomen om verrichtingen te voorkomen die bedoeld zijn om de toepassing van de belasting te ontwijken. Volgens het Belgische Grondwettelijk Hof is deze algemene antimisbruikbepaling van toepassing vanaf de dag dat de Belgische wet houdende de invoering van een jaarlijkse taks op effectenrekeningen in werking is getreden, namelijk 26 februari 2021.

In bepaalde situaties zal de waarde van Aandelen in aanmerking moeten worden genomen bij het bepalen van de waarde van een effectenrekening met het oog op de jaarlijkse taks op de effectenrekeningen. Beleggers wordt aangeraden hun eigen fiscale adviseurs te raadplegen over de specifieke gevolgen van deze taks op hun belastingssituatie.

6.7. Aan de Aandelen verbonden rechten

6.7.1. Dividendrechten

6.7.1.1. Algemeen

Alle Aandelen delen op dezelfde wijze in de resultaten van de Emittent en geven recht op de dividenden die door de Emittent worden uitgekeerd. De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven met coupon nr. 27 en volgende aangehecht (coupon nr. 25 vertegenwoordigt de Bijzondere VBE Uitkering, deze coupon werd losgemaakt van de Bestaande Aandelen op 27 september 2024 (vóór verhandeling) - coupon nr. 26 vertegenwoordigt het Interimdividend, deze coupon werd losgemaakt van de Bestaande Aandelen op 20 november 2024 (vóór verhandeling) en dit Interimdividend werd betaald op 22 november 2024). Aangezien het Interimdividend overeenstemt met het verwachte resultaat van de Emittent voor het boekjaar 2024, zal er in de loop van 2025 geen dividenduitkering zijn op het resultaat van de Emittent van het boekjaar dat zal worden afgesloten per 31 december 2024.

Wat het dividendbeleid van de Emittent betreft, wordt verwezen naar Sectie 5.5.1 (*Dividendbeleid*) van deze Verrichtingsnota.

6.7.1.2. Dividenden toegekend door de Emittent in verband met de Fusie

In verband met de Fusie heeft de Emittent de volgende dividenden toegekend:

- (a) een interim-dividend van EUR 2,30 per Bestaand Aandeel, betaald op 22 november 2024 (coupon nr. 26, het “**Interimdividend**”); en
- (b) een aanvullend dividend van EUR 1,00 per Bestaand Aandeel (ex-datum 27 september 2024, betalingsdatum 7 januari 2025) (coupon nr. 25, de “**Bijzondere VBE Uitkering**”)

6.7.2. Stemrecht

Elk Aandeel geeft recht op één stem, behalve in gevallen waarin het stemrecht wettelijk is geschorst. Aandeelhouders kunnen hun stem uitbrengen bij volmacht.

De mede-eigenaars, vruchtgebruikers, blote eigenaars, pandgevers en pandhoudende schuldeisers moeten elk vertegenwoordigd worden door één persoon.

6.7.3. Wettelijke voorkeurrechten en onherleidbare toewijzingsrechten

In het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in geld hebben de Aandeelhouders in principe een wettelijk voorkeurrecht overeenkomstig artikel 7:188 en volgende van het WVV. De Emittent kan echter, ter gelegenheid van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, het wettelijk voorkeurrecht van de Aandeelhouders opheffen of beperken, op voorwaarde dat hen een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend overeenkomstig artikel 26, §1 van de GVV Wet en artikel 6.3 van de statuten van de Emittent bij de toewijzing van nieuwe effecten.

Een dergelijk onherleidbaar toewijzingsrecht moet aan de volgende voorwaarden voldoen: (i) het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten, (ii) het wordt aan de Aandeelhouders toegekend naar van het kapitaal dat hun Aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting, (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd, en (iv) de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:188 tot en met 7:193 van het WVV, zijn voorgaande regels niet van toepassing (d.w.z. er moet geen onherleidbaar toewijzingsrecht worden verleend aan bestaande Aandeelhouders als het wettelijk voorkeurrecht wordt opgeheven) bij een kapitaalverhoging door middel van een inbreng in geld onder de volgende voorwaarden:

- de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal (met dien verstande dat de Emittent vanaf 1 januari 2025 geen toegestaan kapitaal meer zal hebben, maar het is mogelijk dat de Aandeelhouders in de toekomst opnieuw toestemming geven voor toegestaan kapitaal); en
- 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 de artikelen 7:190 tot 7:194 van het WVV, zijn de voorgaande regels niet van toepassing (d.w.z. er moet geen onherleidbaar toewijzingsrecht worden verleend aan bestaande Aandeelhouders als het wettelijk voorkeurrecht wordt opgeheven) in geval van 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.

Bovendien genieten de Aandeelhouders, overeenkomstig artikelen 7:188 tot 7:193 van het WVV en de GVV Wet, geen wettelijk voorkeurrecht of een 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 zijn van België kan worden beperkt door de toepasselijke wetgeving, praktijken of andere overwegingen, en het is mogelijk dat het dergelijke Aandeelhouders niet is toegestaan om deze rechten uit te oefenen.

Aandeelhouders in jurisdicties buiten België die hun wettelijke voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten niet kunnen of mogen uitoefenen in geval van een uitgifte van Aandelen, kunnen onderworpen worden aan een verwatering van hun aandelenparticipatie.

6.7.4. Rechten in geval van liquidatie

Alle Aandelen vertegenwoordigen een gelijk deel van het kapitaal van de Emittent en de liquidatieopbrengst zal evenredig worden verdeeld onder alle Aandeelhouders op basis van hun aandeel in het kapitaal van de Emittent zodra alle schulden, lasten en vereffeningskosten zijn betaald.

6.7.5. Verkrijging en vervreemding van eigen Aandelen

De Emittent kan, onder de voorwaarden opgelegd door artikel 7:215 van het WVV, eigen Aandelen verkrijgen. Overeenkomstig artikel 7:215 van het WVV bepalen de algemene vergadering of de statuten het maximumaantal eigen Aandelen dat de Emittent kan verkrijgen, de duur waarvoor de toestemming tot verkrijging is verleend (die

vijf jaar niet mag te boven gaan) en de minimum- en maximumwaarde van de vergoeding per eenheid waartegen de eigen Aandelen kunnen worden verkregen. Vanaf de Effectieve Tijd zal de Raad van Bestuur niet langer gemachtigd zijn om eigen Aandelen te verkrijgen.

De Emittent kan eigen Aandelen vervreemden overeenkomstig artikel 7:218 van het WVV, na voorafgaande goedkeuring door haar algemene vergadering in overeenstemming met artikel 6.2 van haar statuten.

Op de datum van deze Verrichtingsnota bezat de Emittent geen Aandelen. Op de Effectieve Tijd en als gevolg van de Fusie, zal de Emittent 3.325.960 Aandelen bezitten, die 17,1% van het geplaatste kapitaal van de Emittent vertegenwoordigen.

6.7.6. Omzettingsvoorwaarden

Overeenkomstig artikel 7 van de statuten van de Emittent zijn de Aandelen op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van hun eigenaar of houder en volgens de beperkingen die door de wet worden opgelegd. Dergelijke eigenaar of houder kan op elk moment en zonder kosten aangerekend door de Emittent, de omzetting vragen van zijn Aandelen op naam in gedematerialiseerde Aandelen.

6.7.7. Toegestaan kapitaal

Vanaf de Effectieve Tijd zal de Raad van Bestuur niet bevoegd zijn om het kapitaal van de Emittent te verhogen zoals voorzien in artikel 7:198 van het WVV.

6.8. Verklaring over het bestaan van toepasselijke nationale wetgeving inzake overnames op de Emittent en die dergelijke overnames kan bemoeilijken

6.8.1. Algemene bepalingen

De Emittent is onderworpen aan de Belgische regelgeving inzake vrijwillige en verplichte openbare overnamebiedingen en openbare uitkoopbiedingen. Dit zijn de Belgische Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de “**Overnamewet**”) en de twee Koninklijke Besluiten van 27 april 2007 op respectievelijk de openbare overnamebiedingen en de openbare uitkoopbiedingen, waarvan de belangrijkste principes hieronder worden samengevat en aangevuld.

6.8.2. Vrijwillig openbaar overnamebod

Opdat een persoon (hierna de “bieder”) een vrijwillig overnamebod zou kunnen uitbrengen, (i) moet het bod slaan op alle Aandelen die nog niet in het bezit zijn van de bieder of met de bieder verbonden personen, (ii) moet de bieder over de noodzakelijke middelen beschikken, en (iii) moet het bod gedaan worden in overeenstemming met de voorwaarden en regels opgenomen in het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen.

Als de bieder zich voornemt een vrijwillig openbaar overnamebod uit te brengen, brengt hij dit vooraf ter kennis van de FSMA en dient hij een dossier en prospectus in met betrekking tot de prijs en de voorwaarden van het bod. Als de FSMA het prospectus goedkeurt, zal zij het openbaar maken en de Belgische gereguleerde markt waarop de Aandelen van de Emittent tot de handel zijn toegelaten, de Emittent zelf en de bieder op de hoogte brengen. De Raad van Bestuur moet dan zijn advies uitbrengen over het bod van de bieder.

Tijdens de biedperiode stelt de bieder het prospectus beschikbaar voor de Aandeelhouders. Behoudens bepaalde specifieke uitzonderingen vermeld in het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, onder meer een tegenbod door een andere partij, kan de bieder zijn bod tijdens de biedperiode niet intrekken of wijzigen, tenzij in gunstiger zin voor de Aandeelhouders.

Als de Emittent beslist om nieuwe Aandelen uit te geven tijdens de biedperiode, of enige andere beslissing neemt die ertoe strekt of van aard kan zijn om het bod te doen mislukken, moet zij de FSMA daarvan onverwijld op de hoogte brengen.

De aanvaardingsperiode bedraagt niet minder dan 2 weken en niet meer dan 10 weken, die in uitzonderlijke gevallen kunnen worden verlengd, bijvoorbeeld in het geval van een actie van de Emittent die het bod zou kunnen

dwarsbomen. De bieder moet de resultaten van het bod binnen vijf werkdagen na het verstrijken van de aanvaardingsperiode publiceren, en in geval van een succesvol bod, moet hij de voor de Aandelen geboden prijs betalen.

Het bod moet worden heropend indien de bieder (i) na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod, 90% of meer van de Aandelen bezit, (ii) binnen 3 maanden na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod, de schrapping vraagt van de toelating van de Aandelen tot de handel op een gereglementeerde markt, of (iii) voordat de biedperiode is verstreken, zich heeft verbonden om Aandelen te verwerven tegen een hogere prijs.

6.8.3. Verplicht openbaar overnamebod

Alle openbare overnamebiedingen op de Aandelen staan onder toezicht van de FSMA en vereisen het opstellen van een prospectus dat vooraf ter goedkeuring aan de FSMA moet worden voorgelegd.

Overeenkomstig de Overnamewet dient elke persoon die - ten gevolge van een eigen verwerving of een verwerving door onderling overleg met hem handelende personen of personen die handelen voor rekening van deze personen - rechtstreeks of onrechtstreeks, alleen of samen met de in onderling overleg met hem handelende personen, meer dan 30% van de effecten met stemrecht houdt in een vennootschap met statutaire zetel in België en waarvan minstens een gedeelte van de effecten met stemrecht is toegelaten tot de handel op een gereglementeerde markt of een multilaterale handelsfaciliteit (MTF) bedoeld in het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, een openbaar overnamebod uit te brengen op het geheel van de effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht uitgegeven door deze vennootschap.

Behoudens bepaalde uitzonderingen zal het louter overschrijden van de drempel van 30% na een verwerving van Aandelen over het algemeen resulteren in de verplichting om een bod uit te brengen, ongeacht of de betaalde prijs al dan niet hoger is dan de marktprijs.

De regelgeving bevat een aantal uitzonderingen op de verplichting om een openbaar overnamebod uit te brengen, bijvoorbeeld: (i) een kapitaalverhoging met voorkeurrecht voor de bestaande aandeelhouders, waartoe de algemene vergadering heeft beslist, (ii) wanneer wordt aangetoond dat een derde de controle over de vennootschap uitoefent of een grotere deelneming houdt dan de persoon die, alleen of in onderling overleg, 30% van de stemrechten van de vennootschap houdt, en (iii) in bepaalde gevallen in het kader van een fusieverrichting.

De prijs van het verplicht bod moet minstens gelijk zijn aan de hoogste van de volgende twee bedragen: (i) de hoogste prijs, die over een periode van twaalf maanden vóór de aankondiging van het bod werd betaald voor de betrokken effecten door de bieder of een in onderling overleg handelende persoon, en (ii) het gewogen gemiddelde van de verhandelingsprijzen op de meest liquide markt voor de betrokken effecten over de dertig laatste kalenderdagen voor het ontstaan van de biedplicht.

Het bod kan over het algemeen worden uitgebracht in geld, in effecten of in een combinatie van beide. Als de geboden vergoeding uit effecten bestaat, moet de bieder in twee gevallen als alternatief een overeenstemmende prijs in geld bieden: (i) indien de bieder of een met hem in onderling overleg handelende persoon tijdens de periode van twaalf maanden vóór de aankondiging van het bod of tijdens de biedperiode tegen betaling in geld effecten heeft verworven of zich hiertoe heeft verbonden, of (ii) indien de prijs niet bestaat uit liquide effecten toegelaten tot de handel van een gereglementeerde markt.

Het verplichte overnamebod dient te slaan op alle effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht, zoals converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten, en moet onvoorwaardelijk zijn.

Het WVV en andere regelgeving, zoals de regelgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen (zie Sectie 6.8 van deze Verrichtingsnota) en de regelgeving inzake concentratiecontrole, bevatten andere bepalingen die van toepassing kunnen zijn op de Emittent en die een invloed kunnen hebben op een vijandig overnamebod of een controlewijziging, of de implementatie ervan moeilijker kunnen maken.

Overeenkomstig het WVV kan een vennootschap eigen aandelen verkrijgen en haar kapitaal verhogen door middel van het toegestane kapitaal als dit is voorzien in haar statuten. Vanaf de Effectieve Tijd zal de Raad van Bestuur niet langer gemachtigd zijn om eigen Aandelen te verkrijgen. Vanaf de Effectieve Tijd en als gevolg van de Fusie, zal de Emittent 3.325.960 Aandelen bezitten, die 17,1% van het geplaatste kapitaal van de Emittent vertegenwoordigen (zie Sectie 7.5 van deze Verrichtingsnota).

Er dient ook te worden opgemerkt dat de financieringsovereenkomsten afgesloten door de Emittent gewoonlijk een zogenaamde controlewijzigingsclausule bevatten, die de relevante financiële instelling toelaat om de volledige vervroegde terugbetaling van de leningen te eisen in geval van een controlewijziging over de Emittent. De contracterende partijen van de Emittent bij de financieringsovereenkomsten waarvan de controlewijzigingsclausule zal worden geactiveerd door de Fusie, hebben allemaal bevestigd dat de Fusie geen impact zal hebben op de financieringsvoorwaarden of hebben een afstandsverklaring in die zin ondertekend.

6.8.4. Openbaar uitkoopbod

Overeenkomstig artikel 7:82, §1 van het WVV en het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen, kan iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die, alleen of in onderling overleg handelend en met de doelvennootschap zelf, 95% van de effecten met stemrecht van een genoteerde vennootschap aanhoudt, een openbaar bod tot uitkoop doen om het geheel van de door de vennootschap uitgegeven effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht te verkrijgen (het gewone uitkoopbod).

Effecten die niet vrijwillig worden aangeboden in het kader van een dergelijk bod, worden geacht van rechtswege aan de bieder te zijn overgedragen met consignatie van de prijs. Na afloop van het bod, gaat de marktonderneming van een Belgische gereglementeerde markt of Belgische multilaterale handelsfaciliteit ambtshalve over tot de schrapping van de effecten die waren toegelaten tot de handel op deze markt. De prijs moet bestaan uit een som geld die de reële waarde van de effecten vertegenwoordigt (zoals geverifieerd door een onafhankelijke deskundige), zodanig geformuleerd dat de belangen van de effectenhouders veilig zijn gesteld.

Indien de bieder (of een met hem in onderling overleg handelende persoon), ingevolge een vrijwillig of verplicht overnamebod, 95% bezit van het kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden en 95% van de effecten met stemrecht, kan hij van alle overige houders van effecten met stemrecht of effecten die toegang geven tot stemrecht, eisen dat zij hem hun effecten tegen de biedprijs overdragen (het vereenvoudigd uitkoopbod). In het geval van een vrijwillig overnamebod is een vereenvoudigd uitkoopbod alleen mogelijk als de bieder door de aanvaarding van het vrijwillig bod, effecten heeft verworven die ten minste 90% vertegenwoordigen van het door het bod bestreken kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden. De bieder heropent vervolgens het bod binnen een termijn van drie maanden na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod. Deze heropening gebeurt tegen dezelfde voorwaarden als deze van het bod en geldt als een uitkoopbod in de zin van artikel 7:82, §1 van het WVV, waarop het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen niet van toepassing is. De effecten die bij het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het aldus heropende bod niet zijn aangeboden, worden geacht van rechtswege aan de bieder te zijn overgedragen met consignatie van de prijs. Na de afloop van het heropende bod, gaat de marktonderneming van een Belgische gereglementeerde markt of Belgische multilaterale handelsfaciliteit ambtshalve over tot de schrapping van de effecten die waren toegelaten tot de handel op deze markt.

6.8.5. Sell-out

Binnen een termijn van drie maanden na de afsluiting van de aanvaardingsperiode van een openbaar overnamebod, kunnen effectenhouders eisen dat een bieder die, alleen of in onderling overleg, ingevolge een vrijwillig of verplicht openbaar overnamebod of de heropening ervan, 95% bezit van het kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden en 95% van de effecten met stemrecht in een genoteerde vennootschap, hun effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht tegen de biedprijs overneemt (de sell-out). In het geval van een vrijwillig overnamebod is een sell-out alleen mogelijk als de bieder door de aanvaarding van het vrijwillig bod, effecten heeft verworven die ten minste 90% vertegenwoordigen van het door het bod bestreken kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden.

6.8.6. Implementatie van de GVV Wet

Overeenkomstig de GVV Wet zou een bieder die de controle verwerft over de Emittent als gevolg van een verplicht of vrijwillig overnamebod worden beschouwd als een promotor van de Emittent. In deze context wordt de aandacht gevestigd op artikel 23, §3 van de GVV Wet, waarin wordt bepaald dat de promotor erop moet toezien dat ten minste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de Openbare GVV continu en permanent in het bezit zijn van het publiek (met dien verstande dat uitzonderingen op deze verplichting van toepassing kunnen zijn in bepaalde specifieke situaties, zoals uiteengezet in artikel 23, §6 van de GVV Wet).

Als er een openbaar overnamebod wordt uitgebracht op de aandelen van de Emittent op basis van de regelgeving beschreven in Secties 6.8.3 tot en met 6.8 van deze Verrichtingsnota, en als gevolg daarvan minder dan 30% van de aandelen van de Emittent onder het publiek verspreid zijn, dan zou de Emittent haar openbaar karakter en haar statuut als een GVV kunnen verliezen onder toepassing van artikel 23, §3 van de GVV Wet.

6.8.7. Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

De Belgische wetgeving (de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen) legt openbaarmakingsverplichtingen op aan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon (met inbegrip van geregistreerde vennootschappen zonder rechtspersoonlijkheid en trusts) die rechtstreeks of onrechtstreeks (i) stemrechtverlenende effecten, (ii) effecten die het recht verlenen om reeds uitgegeven stemrechtverlenende effecten te verwerven of (iii) effecten die gerelateerd zijn aan reeds uitgegeven stemrechtverlenende effecten en waarvan het economisch effect vergelijkbaar is met dat van de onder (ii) vermelde effecten, ongeacht of zij al dan niet een recht verlenen op materiële afwikkeling, verwerft, wanneer ten gevolge van de verwerving of overdracht, het totale aantal stemrechten (geacht te zijn) verbonden aan effecten waarnaar wordt verwezen onder (i) tot (iii) die rechtstreeks of onrechtstreeks worden gehouden door de natuurlijke of rechtspersoon, die alleen of met in onderling overleg handelende personen, een drempel van 5% of een veelvoud van 5% van het totale aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Emittent bereikt, overschrijdt of onderschrijdt.

Een kennisgevingsverplichting is ook van toepassing als (a) de stemrechten (gekoppeld aan effecten) waarnaar wordt verwezen in (i) of (b) de stemrechten die geacht worden te zijn gekoppeld aan de effecten waarnaar wordt verwezen in (ii) en (iii) afzonderlijk een drempel bereiken, overschrijden of onderschrijden.

Naast de wettelijke drempel van 5%, zoals hierboven beschreven, heeft de Emittent een bijkomende openbaarmakingsdrempel van 3% ingevoerd in artikel 9 van haar statuten.

De bovenstaande openbaarmakingsverplichtingen ontstaan telkens wanneer een van de bovenstaande drempels wordt bereikt of overschreden (naar beneden of naar boven), bijvoorbeeld als gevolg van:

- de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten of effecten die het recht geven om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven, ongeacht hoe de verwerving of overdracht plaatsvindt, bijvoorbeeld door middel van een aankoop, verkoop, ruil, inbreng, fusie (met inbegrip van de Fusie), splitsing of rechtsopvolging;
- gebeurtenissen die de verdeling van de stemrechten hebben gewijzigd, zelfs als er geen verwerving of overdracht heeft plaatsgevonden (dit betekent dat deze drempels passief zijn bereikt of overschreden);
- het sluiten, wijzigen of beëindigen van een akkoord van onderling overleg;
- het houden van een deelneming wanneer de aandelen van een emittent voor de eerste maal tot de verhandeling op een gereguleerde markt worden toegelaten; of
- de verwerving of overdracht van stemrechten of het recht om stemrechten uit te oefenen.

De openbaarmakingsbepalingen zijn van toepassing op iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die “rechtstreeks” of “onrechtstreeks” effecten als bedoeld in de eerste alinea van deze Sectie 6.8 verwerft, overdraagt of houdt.

In deze context wordt een natuurlijke persoon of rechtspersoon geacht “onrechtstreeks” stemrechtverlenende effecten van een onderneming te verwerven, over te dragen of te houden:

- wanneer stemrechten (die geacht worden verbonden te zijn aan effecten) als bedoeld in de eerste alinea van deze Sectie 6.8 worden verworven, overgedragen of gehouden door een derde die, ongeacht of hij in eigen naam optreedt of niet, optreedt voor rekening van deze natuurlijke persoon of rechtspersoon;
- wanneer stemrechten (die geacht worden verbonden te zijn aan effecten) als bedoeld in de eerste alinea van deze Sectie 6.8 worden verworven, overgedragen of gehouden door een door deze natuurlijke of rechtspersoon gecontroleerde onderneming (in de zin van de artikelen 1:14 en 1:16 van het WVV); of
- wanneer deze natuurlijke persoon of rechtspersoon de controle verwerft of overdraagt over een onderneming die stemrechten (die geacht worden verbonden te zijn aan effecten) als bedoeld in de eerste alinea van deze Sectie 6.8 houdt in de Emittent.

Als de Belgische wetgeving een openbaarmakingskennisgeving vereist, moet deze kennisgeving zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen een termijn van vier handelsdagen worden meegedeeld aan de FSMA en de Emittent. Deze periode begint te lopen op de handelsdag na de datum van de gebeurtenis die de kennisgevingsplicht heeft uitgelokt.

Schending van de kennisgevingsverplichting kan leiden tot de schorsing van het stemrecht, een gerechtelijk bevel om de effecten aan een derde te verkopen en/of strafrechtelijke aansprakelijkheid. De FSMA kan ook administratieve sancties opleggen.

De Emittent moet de informatie vervat in een kennisgeving die zij ontvangt uiterlijk drie handelsdagen na ontvangst openbaar maken. De Emittent moet ook haar aandeelhoudersstructuur (zoals blijkt uit de ontvangen kennisgevingen) bekendmaken in de toelichting bij haar jaarrekening. De Emittent moet ook het totale kapitaal, het totale aantal stemrechtverlenende effecten en stemrechten alsook het aantal stemrechtverlenende effecten en stemrechten per categorie (indien van toepassing) openbaar maken uiterlijk op het einde van elke kalendermaand waarin een van deze aantallen is gewijzigd. De Emittent moet bovendien melding maken van het totale aantal in stemrechtverlenende effecten converteerbare obligaties (indien van toepassing) en al dan niet in effecten belichaamde rechten om in te schrijven op nog niet uitgegeven stemrechtverlenende effecten (indien van toepassing), van het totale aantal stemrechten dat bij uitoefening van die conversie- of inschrijvingsrechten kan worden verkregen en van het totale aantal aandelen zonder stemrecht (indien van toepassing). Alle openbaarmakingskennisgevingen die de Emittent ontvangt, worden in hun geheel gepubliceerd op haar website (<https://www.vastned.be/en/investor-relations/shares>).

7. VOORWAARDEN EN MODALITEITEN VAN DE FUSIE EN DE UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN

7.1. Ruilverhouding en totaal aantal Nieuwe Aandelen

Op de Effectieve Tijd zal voor elk VNL Aandeel dat niet wordt gehouden door of voor rekening van een Fuserende Onderneming, 0,839 Nieuw Aandeel worden toegekend.

Vastned Retail en de Emittent zijn overeengekomen om de Ruilverhouding te bepalen op basis van de waarderingmethode Adjusted rolled-forward EPRA NTA voor elk van Vastned Retail en de Emittent, die gebaseerd is op de Gerapporteerde EPRA NTA van zowel Vastned Retail als de Emittent per 31 december 2023, en voor elk van Vastned Retail en de Emittent aangepast voor:

- (i) het finale dividend over het boekjaar 2023 dat in 2024 betaald is;
- (ii) de reële waarde van vastrentende schuld en financiële derivaten en bepaalde buitenbalansverplichtingen; en
- (iii) de vastgoedinvesteringen of -desinvesteringen die in 2024 plaatsvinden of naar verwachting zullen plaatsvinden, de verwachte beweging in de waardering van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2024, het verwachte totale resultaat over het boekjaar 2024, het interimdividend van Vastned Retail dat in december 2024 werd betaald en het Interimdividend.

Ter verificatie hebben Vastned Retail en de Emittent ook de potentiële pro forma financiële effecten op de geschatte winst per aandeel voor zowel de aandeelhouders van Vastned Retail als de houders van Bestaande Aandelen voor de jaren 2025 en 2026 onderzocht en overwogen, uitgaande van inwerkingtreding op de Fusiedatum. Deze schattingen omvatten ook de geraamde EUR 2,0 - 2,5 miljoen aan jaarlijkse algemene kostenbesparingen die naar verwachting zullen worden gerealiseerd als gevolg van de Fusie en de verwachte synergieën op het niveau van de financiering. Op basis van deze analyse werd vastgesteld dat, vanwege de verschillende rendementsprofielen van Vastned Retail en de Emittent, de Fusie zou leiden tot een tijdelijke verwatering van de winst per aandeel en het dividend per aandeel voor houders van Bestaande Aandelen. Om dit tijdelijk effect te mitigeren, zijn Vastned Retail en de Emittent overeengekomen dat de Emittent de Bijzondere VBE Uitkering zal doen. Bij het bepalen van de Ruilverhouding werd de Adjusted rolled-forward EPRA NTA van de Emittent niet verlaagd met het bedrag van de Bijzondere VBE Uitkering.

Er wordt geen opleg in geld betaald bij het effectueren van de Fusie en er zijn geen betalingen krachtens de Ruilverhouding.

7.2. Goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders

Op 25 september 2024 keurde de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent, onder andere, de Fusie en de uitgifte van de Nieuwe Aandelen goed.

Op de VNL BAVA zijn alle besluiten, inclusief het voorstel om de Fusie aan te gaan, met de vereiste meerderheid aangenomen.

7.3. Toekenning van aandelen

Op de Effectieve Tijd zullen de Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en de Emittent zal 0,839 Nieuwe Aandeel toekennen voor elk VNL Aandeel dat niet wordt gehouden door of voor rekening van een Fuserende Vennootschap.

7.4. Rechten verbonden aan de Nieuwe Aandelen

Met uitzondering van het feit dat de Nieuwe Aandelen niet zullen deelnemen aan de Bijzondere VBE Uitkering, zullen de Nieuwe Aandelen dezelfde rechten hebben als de Bestaande Aandelen. Zie Sectie 6.7 voor een beschrijving van de rechten verbonden aan de Nieuwe Aandelen.

7.5. Verwatering als gevolg van de Fusie en uitgifte van de Nieuwe Aandelen

Op de datum van deze Verrichtingsnota bedraagt het geplaatste kapitaal van de Emittent EUR 97.213.233,32, volledig volstort en verdeeld in 5.078.525 Bestaande Aandelen (zonder nominale waarde). Elk Bestaand Aandeel

heeft gelijke stemrechten (één stem per Bestaand Aandeel) en gelijke winstrechten (elk Bestaand Aandeel geeft diens houder recht op een gelijk aandeel in de winst).

Op de Effectieve Tijd zal het aandelenkapitaal van de Emittent toenemen met een bedrag van EUR 95.183.230,00, om het aandelenkapitaal van EUR 97.213.233,32 te brengen op EUR 192.396.463,32 door de uitgifte van 14.390.507 Nieuwe Aandelen (volledig volstort en, met uitzondering van het feit dat de Nieuwe Aandelen niet zullen deelnemen aan de Bijzondere VBE Uitkering, zullen de Nieuwe Aandelen dezelfde rechten en voordelen hebben als de Bestaande Aandelen en zullen ze delen in de winst van de Emittent vanaf de Effectieve Tijd) die zullen worden toegekend aan de aandeelhouders van Vastned Retail in overeenstemming met de Ruilverhouding, en dit vanaf de Effectieve Tijd.

Als gevolg van de Fusie en de bijhorende uitgifte van de Nieuwe Aandelen, zal de participatie in het aandelenkapitaal van de Emittent van de houders van Bestaande Aandelen verwateren. Voor de houders van Bestaande Aandelen zal dit in het bijzonder resulteren in een verwatering van de stemrechten en bepaalde andere rechten die aan de Aandelen zijn verbonden (zoals het wettelijke voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, al naargelang het geval).

De 3.325.960 Bestaande Aandelen die momenteel worden gehouden door Vastned Retail (65,5% van het totale aantal Bestaande Aandelen) zullen eigen aandelen van de Emittent worden als gevolg van de Fusie. Deze eigen aandelen zullen 17,1% van het kapitaal van de Emittent vertegenwoordigen. Zolang de Emittent deze eigen aandelen houdt, zullen de daaraan verbonden stem- en winstrechten worden geschorst.

Als gevolg van de Fusie en de bijhorende uitgifte van de Nieuwe Aandelen, zullen de 1.752.565 Bestaande Aandelen die niet worden gehouden door Vastned Retail, die ongeveer 34,5% van het totale aantal Bestaande Aandelen vertegenwoordigen, verwateren tot ongeveer 10,9% van het totale aantal uitstaande Aandelen (d.w.z. zonder rekening te houden met eigen aandelen). De resterende circa 89,1% van de uitstaande Aandelen zal worden gehouden door de dan voormalige aandeelhouders van Vastned Retail. Indien rekening zou worden gehouden met eigen aandelen, zouden de Bestaande Aandelen verwateren tot 9,0%, en zouden de resterende uitstaande Aandelen 73,9% vertegenwoordigen.

Op basis van de kennisgevingen van belangrijke deelnemingen die op de datum van deze Verrichtingsnota zijn opgenomen in de registers van de FSMA (voor de Emittent) en van de AFM (voor Vastned Retail), geeft de volgende tabel voor de personen die minstens 3% van de Bestaande Aandelen of minstens 3% van de VNL Aandelen houden op de datum van deze Verrichtingsnota de volgende zaken weer: (i) het percentage van de Bestaande Aandelen dat elk van hen houdt op de datum van deze Verrichtingsnota en (ii) het percentage van de Aandelen dat elk van hen zou houden onmiddellijk na de Fusie (ervan uitgaand dat er geen wijzigingen zijn in hun aandelenparticipaties tussen de datum van deze Verrichtingsnota en de Effectieve Tijd, zoals gerapporteerd in de bovenvermelde kennisgevingen van belangrijke deelnemingen en met toepassing van de Ruilverhouding van 0,839 op hun gerapporteerde aantal VNL Aandelen):

	Aandelenbezit (%) van Bestaande Aandelen op de datum van deze Verrichtingsnota	Effect van de inwerkingtreding van de Fusie	Effect van de inwerkingtreding van de Fusie op alleen uitstaande Aandelen ¹
Vastned Retail N.V.	65,49%	/	/
A. Van Herk	/	20,49%	24,71%
J.B. Meulman	/	8,55%	10,31%
BlackRock Inc. ²	/	3,77%	4,54%
ICAMAP Real Estate Securities Fund, S.A. SICAV - RAIF	/	3,31%	4,00%
Tikehau kapitaaladviseurs SAS	/	2,50%	3,02%
J.G.H.M. Niessen	/	4,25%	5,13%
J.G. de Jonge	3,02%	2,39%	2,88%
Andere personen	31,49%	37,65%	45,42%
Eigen aandelen	/	17,08%	/
Totaal	100%	100%	100%

¹ Deze kolom toont de deelnemingspercentages exclusief eigen aandelen.

² Rekening houdend met de huidige positie van BlackRock Inc. BlackRock Inc. heeft ook een potentiële positie bij de AFM gemeld van 11.781 VNL Aandelen, wat overeenstemt met 9.884 Nieuwe Aandelen.

8. TOELATING TOT DE HANDEL EN REGELINGEN VOOR VERHANDELING

8.1. Toelating tot de handel

Het Prospectus is opgesteld met het oog op de Notering overeenkomstig en in overeenstemming met artikel 6 en volgende van de Prospectusverordening. Er wordt geen aanbod van de Nieuwe Aandelen gedaan en niemand heeft enige actie ondernomen die een aanbod zou toelaten, of die bedoeld is om een aanbod toe te laten, in enig land of rechtsgebied waar een dergelijke verrichting voor een dergelijk doel vereist is, inclusief België.

Op voorwaarde dat de Fusie effectief wordt, zullen de Nieuwe Aandelen worden toegelaten tot de handel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels en zullen de Aandelen worden toegelaten tot de handel op de gereglementeerde markt van Euronext Amsterdam, beide met een eerste verhandeling op de Eerste Handelsdatum.

Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0003754687 worden toegekend, die dezelfde code is als de code die voor de Bestaande Aandelen wordt gebruikt.

8.2. Plaats van verhandeling

De Bestaande Aandelen zijn toegelaten tot de handel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel. De bestaande aandelen van Vastned Retail zijn toegelaten tot de handel op de gereglementeerde markt van Euronext Amsterdam.

Zodra de Nieuwe Aandelen zijn uitgegeven en zijn toegelaten tot de handel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels als primaire notering en Euronext Amsterdam als tweede notering, kunnen ze samen met de Bestaande Aandelen worden verhandeld op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

8.3. Houders van Aandelen die hun Bestaande Aandelen willen verkopen

Er zullen geen Bestaande Aandelen te koop worden aangeboden in verband met de Fusie.

8.4. Liquiditeit via bied- en laatkoersen

In 2001 sloot de Emittent een liquiditeitsovereenkomst met Bank Degroof Petercam NV, met maatschappelijke zetel te Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel, en ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0403.212.172 (RLE Brussel, Nederlandstalige afdeling) (“**Bank Degroof Petercam**”) (hierna de “**Liquiditeitsovereenkomst**”). Met de hulp van Bank Degroof Petercam beoogt de Emittent de liquiditeit van de Aandelen op Euronext Brussel en Euronext Amsterdam te verhogen. Bank Degroof Petercam is verplicht om regelmatig koop- en verkooporders voor de Aandelen in te dienen in het orderboek dat de prijs bepaalt. De Emittent wordt maandelijks geïnformeerd over de transacties die door Bank Degroof Petercam in het kader van deze Liquiditeitsovereenkomst worden uitgevoerd.

De Liquiditeitsovereenkomst werd afgesloten voor onbepaalde tijd en de Liquiditeitsovereenkomst zal ook van toepassing zijn op de Nieuwe Aandelen.

8.5. Kosten van de Emittent

De kosten van de Emittent voor de Notering worden geschat op ongeveer EUR 1,5 miljoen (inclusief BTW) en bestaan uit de vergoedingen die verschuldigd zijn aan de FSMA en Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, de vergoedingen van tussenpersonen, de vergoedingen van andere (financiële, fiscale en juridische) adviseurs, de vertaalkosten, de kosten voor het verstrekken van het Prospectus, juridische en administratieve kosten en publicatiekosten.

9. AANVULLENDE INFORMATIE

9.1. Mededeling van de hoedanigheid waarin de adviseurs zijn opgetreden

Adviseurs van de Emittent en van Vastned Retail leggen geen verklaringen af en geven geen garantie, expliciet noch impliciet, over de juistheid of de volledigheid van de informatie in het Prospectus. Geen enkel element in het Prospectus mag worden beschouwd als een verbintenis of verklaring van dergelijke adviseurs en er mag niet van worden uitgegaan dat enig element in het Prospectus een dergelijke verbintenis of verklaring bevat. De adviseurs van de Emittent en Vastned Retail aanvaardden derhalve geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de informatie in het Prospectus.

De adviseurs van de Emittent en Vastned Retail handelen in verband met de Notering uitsluitend voor respectievelijk de Emittent en Vastned Retail en voor niemand anders. Zij zullen geen enkele andere persoon (al dan niet een ontvanger van het Prospectus) beschouwen als hun respectieve cliënten met betrekking tot de Notering en zij zullen niet aansprakelijk zijn jegens enige andere persoon dan de Emittent respectievelijk Vastned Retail, al naargelang het geval, voor het verlenen van de bescherming die aan hun cliënt wordt gegeven, of voor het verstrekken van advies over de Notering of over enige verrichting of regeling waarnaar hierin wordt verwezen.

9.2. Informatie gecontroleerd door met wettelijke controle belaste accountants

EY Bedrijfsrevisoren BV, met zetel Kouterveldstraat 7B (bus 1), 1831 Machelen, met ondernemingsnummer 0446.334.711 (Rechtspersonenregister van Brussel, griffie van de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel), ingeschreven bij het Belgisch Instituut van de Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Christophe Boschmans, bedrijfsrevisor, (de “**Commissaris**”), werd herbenoemd op de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van 22 april 2022 als commissaris van de Emittent voor een termijn van drie jaar.

De controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Emittent en de Dochtervennootschappen voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2023 en het nazicht van de halfjaarcijfers op 30 juni 2024 werden uitgevoerd door de Commissaris overeenkomstig de wettelijke bepalingen (opgesteld overeenkomstig de International Standards on Auditing - ISAs). De Commissaris heeft een goedkeurend oordeel zonder voorbehoud gegeven voor de jaarrekeningen van de laatste drie boekjaren. Het verslag van de Commissaris over de halfjaarcijfers per 30 juni 2024 is terug te vinden in het halfjaarlijks financieel verslag van de Emittent per 30 juni 2024. De conclusie luidt als volgt: “Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2024 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 ‘*Tussentijdse Financiële Verslaggeving*’ zoals goedgekeurd door de Europese Unie.”

De verslagen van de Commissaris kunnen worden geraadpleegd op de website van de Emittent. De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2023, 31 december 2022 en 31 december 2021, evenals het verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2023, 31 december 2022 en 31 december 2021, zijn opgenomen door middel van verwijzing in sectie 9.1 “*Informatie opgenomen door middel van verwijzing*” van het Registratiedocument.

De geconsolideerde jaarrekening van de Emittent per 31 december 2023, 31 december 2022 en 31 december 2021, evenals het verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening van de Emittent per 31 december 2023, 31 december 2022 en 31 december 2021, zijn met toestemming van de Commissaris opgenomen in de Verrichtingsnota.

Het halfjaarlijks financieel verslag van de Emittent per 30 juni 2024 is vanaf 23 juli 2024 beschikbaar op de website.

De Commissaris heeft aan de Emittent bevestigd dat hij geen andere wezenlijke belangen heeft in de Emittent dan die welke voortvloeien uit zijn benoeming als Commissaris van de Emittent.

Bijlage 1 – Definities

Adjusted rolled-forward EPRA NTA	heeft de betekenis die daaraan in <u>Bijlage 2</u> van deze verrichtingsnota wordt toegekend.
Aandeelhouders	de aandeelhouders van de Emittent.
Aandelen	heeft de betekenis die daaraan in de inleiding van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
AFM	heeft de betekenis die daaraan in de inleiding van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Bank Degroof Petercam	heeft de betekenis die daaraan in Sectie 8.4 van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
BCAC	Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen.
Bestaande Aandelen	heeft de betekenis die daaraan in de inleiding van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Bijlage	een bijlage bij deze Verrichtingsnota.
Bijzondere VBE Uitkering	heeft de betekenis die daaraan in Sectie 6.7.1 van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Commissaris	heeft de betekenis die daaraan in Sectie 9.2 van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Dochtervennootschappen	de dochtervennootschappen van de Emittent van tijd tot tijd.
Eerste Handelsdag	heeft de betekenis die daaraan in de inleiding van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Effectieve Tijd	heeft de betekenis die daaraan in de inleiding van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Emittent	heeft de betekenis die daaraan in de inleiding van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
EPRA NTA	de geconsolideerde nettowaarde van de materiële vaste activa (<i>consolidated EPRA Net Tangible Assets (NTA)</i>), die ook een alternatieve prestatie maatstaf is die nader wordt beschreven in <u>Bijlage 2</u> .
FSMA	heeft de betekenis die daaraan in de inleiding van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Fuserende Vennootschappen	de Emittent en Vastned Retail, en elk van hen afzonderlijk een “ Fuserende Vennootschap ”.
Fusie	heeft de betekenis die daaraan in de inleiding van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.

Fusiedatum	heeft de betekenis die daaraan in de inleiding van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Fusieprotocol	heeft de betekenis die daaraan in Sectie 2.1.3 van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Gedelegeerde Verordening 2019/979	heeft de betekenis die daaraan in Sectie 3.1 van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Gedelegeerde Verordening 2019/980	heeft de betekenis die daaraan in Sectie 3.1 van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Gedelegeerde verordeningen	heeft de betekenis die daaraan in Sectie 3.1 van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Gemeenschappelijk Fusievoorstel	het gemeenschappelijk voorstel voor de grensoverschrijdende fusie tussen Vastned Retail en de Emittent van 17 juni 2024, gepubliceerd op 20 juni 2024 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder het nummer 2024-06-20/0407722 en beschikbaar op de website van de Emittent (https://vastned.be/investor-relations/fusie).
Groep van de Emittent	de Emittent en haar Dochtervennootschappen vanaf de Effectieve Tijd.
GVV	gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.
GVV KB	het Belgische Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
GVV Wet	de Belgische wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
GVV Wetgeving	de GVV Wet RREC en het GVV KB
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> - Internationale standaarden voor financiële verslaglegging.
Interimdividend	heeft de betekenis die daaraan in Sectie 6.7.1 van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Liquiditeitsovereenkomst	heeft de betekenis die daaraan in Sectie 8.4 van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Materieel Nadelig Effect	heeft de betekenis die daaraan in het Gezamenlijke Fusievoorstel wordt toegekend.
Nieuwe Aandelen	heeft de betekenis die daaraan in de inleiding van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Notering	heeft de betekenis die daaraan in de inleiding van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Openbare GVV	openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

Overnamewet	heeft de betekenis die daaraan in Sectie 6.8.1 van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Prospectus	heeft de betekenis die daaraan in Sectie 3.1 van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Prospectusverordening	heeft de betekenis die daaraan in de inleiding van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Raad van bestuur	de raad van bestuur van de Emittent vanaf de Effectieve Tijd.
Raad van Bestuur van Vastned Belgium	de raad van bestuur van de Emittent tot aan de Effectieve Tijd.
Registratiedocument	heeft de betekenis die daaraan in de inleiding van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
REIT	Real Estate Investment Trust
Risicofactoren	heeft de betekenis die daaraan in Sectie 1 van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Ruilverhouding	heeft de betekenis die daaraan in Sectie 2.2.2 van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Samenvatting	heeft de betekenis die daaraan in de inleiding van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
Schuldratio	de geconsolideerde schuld ratio zoals gedefinieerd in artikel 23 van het GVV-KB, die ook een alternatieve prestatie maatstaf is die nader wordt toegelicht in <u>Bijlage 2</u> .
Sectie	een sectie van deze Verrichtingsnota.
Toepasselijke regels	alle toepasselijke regels (zowel burgerrechtelijk, strafrechtelijk als bestuursrechtelijk) met inbegrip van wetten, decreten, gemeen recht, statuten, lagere regelgeving, verdragen, verordeningen, regels, richtlijnen, besluiten, reglementen, circulaire s, codes (inclusief toepasselijke corporate governance codes), bevelen, uitspraken, kennisgevingen, eisen, verboden, instructies, richtsnoeren, vonnissen of resoluties van een overheidsinstantie in enig deel van de wereld die van kracht of uitgevaardigd zijn en die elk juridisch bindend zijn op het relevante tijdstip.
U.S. Securities Act	de Amerikaanse Securities Act van 1933, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Vastgoedresultaat	het vastgoedresultaat van een openbare GVV berekend in overeenstemming met artikel 13, §1 van het GVV-KB.
Vastned Groep Pre-Fusie	Vastned Retail en haar dochtervennootschappen (inclusief de Emittent) tot aan de Effectieve Tijd.

Vastned Retail	een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Amsterdam, Nederland, en adres te Mercuriusplein 11, 2132 HA Hoofddorp, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Nederlandse Kamer van Koophandel onder nummer 24262564.
Verrichtingsnota	heeft de betekenis die daaraan in de inleiding van dit document wordt toegekend.
VNL Aandeel	een gewoon aandeel in het kapitaal van Vastned Retail.
VNL BAVA	de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Vastned Retail gehouden op 25 september 2024.
Voltooiing van de Fusie	het van kracht worden van de Fusie.
Voorwaarden	heeft de betekenis die daaraan in Sectie 2.2.1 van deze Verrichtingsnota wordt toegekend.
WVV	het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Bijlage 2 - Alternatieve prestatie maatstaven

Alternatieve prestatie maatstaven (APM's) zijn maatstaven die door de Groep van de Emittent worden gebruikt om hun operationele prestaties te meten en op te volgen.

De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd voor het gebruik en de verduidelijking van alternatieve prestatie maatstaven. De termen die de Emittent in deze Verrichtingsnota als APM's beschouwt, zijn opgenomen in deze Bijlage 2 van deze Verrichtingsnota.

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese genoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om het vertrouwen in de sector te bevorderen en de investeringen in genoteerd vastgoed in Europa te verhogen. Voor meer informatie over EPRA, zie www.epra.com.

Adjusted rolled-forward EPRA NTA De Gerapporteerde EPRA NTA van Vastned Retail en de Emittent, voor elk van Vastned Retail en de Emittent aangepast voor (i) het finale dividend over het boekjaar 2023 dat in 2024 betaald is, (ii) de reële waarde van vastrentende schuld en financiële derivaten en bepaalde buitenbalansverplichtingen en (iii) de vastgoedinvesteringen of -desinvesteringen die in 2024 plaatsvinden of naar verwachting zullen plaatsvinden, de verwachte beweging in de waardering van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2024, het verwachte totale resultaat over het boekjaar 2024, het interimdividend van Vastned Retail dat in december 2024 werd betaald en het Interimdividend.

EPRA NTA De gerapporteerde EPRA netto materiële vaste activa waarde (EPRA NTA, een internationaal erkende en industriestandaard waarderingmethode van de nettovermogenswaarde van een vastgoedvennootschap op *going-concern* basis zoals gedefinieerd in de *Best Practices Recommendations Guidelines* van de *European Public Real Estate Association*).

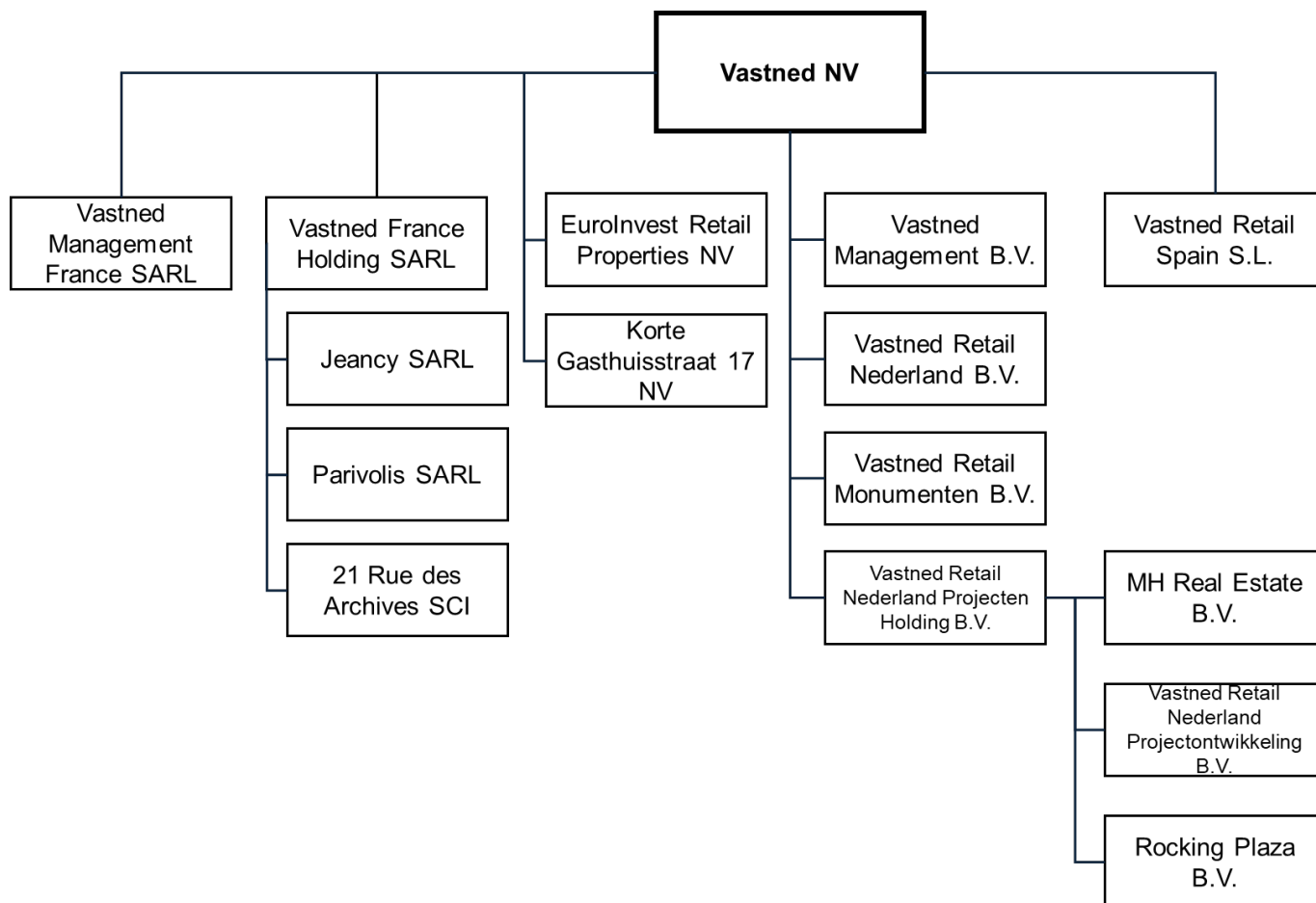
Gerapporteerde EPRA NTA De gerapporteerde EPRA netto materiële vaste activa waarde (EPRA NTA, een internationaal erkende en industriestandaard waarderingmethode van de nettovermogenswaarde van een vastgoedvennootschap op *going-concern* basis zoals gedefinieerd in de *Best Practices Recommendations Guidelines* van de *European Public Real Estate Association*) per 31 december 2023.

Schuld ratio De ratio berekend in overeenstemming met de GVV Wet als (i) de som van de financiële en andere schulden (exclusief voorzieningen, reële waarde van afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen, over te dragen kosten en verkregen opbrengsten) (ii) gedeeld door de totale activa exclusief de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten.

Vastgoedresultaat Het vastgoedresultaat van een Openbare GVV berekend in overeenstemming met artikel 13, §1 van het GVV KB.

Bijlage 3 - Overzicht van de Groep van de Emittent per 1 januari 2025

De onderstaande grafiek bevat het overzicht van de Groep van de Emittent per 1 januari 2025. De Emittent is van plan om bepaalde herstructureringsmaatregelen met betrekking tot de Nederlandse groepsvennootschappen door te voeren in de loop van 2025.³



³ De Emittent zal zijn Nederlandse vastgoedportefeuille en zijn Nederlandse vastgoedvennootschappen rationaliseren in 2025 en als gevolg daarvan zullen de Nederlandse groepsvennootschappen veranderen.