

Vastned Belgium SA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

dont le siège est situé Generaal Lemanstraat 61, 2018 Anvers, Belgique, et dont le numéro d'entreprise est

0431.391.860 (RPM Anvers, division Anvers)

(l' « Émetteur »)

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS DU 10 DÉCEMBRE 2024 CONCERNANT L'ADMISSION À LA NÉGOCIATION DE 14.390.507 NOUVELLES ACTIONS SUR EURONEXT BRUXELLES ET L'ADMISSION À LA NÉGOCIATION DE 19.469.032 ACTIONS SUR EURONEXT AMSTERDAM EN TANT QUE DEUXIÈME COTATION DANS LE CADRE DE LA FUSION TRANSFRONTALIÈRE INVERSÉE ENVISAGÉE PAR LE BIAIS DE LAQUELLE VASTNED RETAIL N.V. FUSIONNERA AVEC ET DANS L'ÉMETTEUR (LA « FUSION ») ET QUI ENTRERA EN VIGUEUR LE 1ER JANVIER 2025 (LA « DATE DE FUSION ») À 00H00 CET (C.-À-D.. DÉBUT DE LA JOURNÉE) (L' « HEURE EFFECTIVE DE LA FUSION »)

A. INTRODUCTION AVEC AVERTISSEMENTS

1. INTRODUCTION

Nom et numéro international d'identification des valeurs mobilières	Action VASTB, avec le code ISIN BE0003754687.
Identité et coordonnées de l'émetteur, y compris son identifiant d'entité juridique	Vastned Belgium SA, une société anonyme et une société immobilière réglementée publique de droit belge), dont le siège est situé Generaal Lemanstraat 61, 2018 Anvers, Belgique, et dont le numéro d'entreprise est 0431.391.860 (RPM Anvers, division Anvers) et dont l'identifiant d'entité juridique (IEJ) est 54930068RSC6OT68NE51. Le numéro de téléphone de l'Émetteur est le +32 3 361 05 90.
Autorité compétente	L'Autorité belge des services et marchés financiers (FSMA), Rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles, Belgique. En vue de l'admission des Actions à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Amsterdam, la FSMA a transmis le Prospectus approuvé à l'Autorité néerlandaise des marchés financiers (<i>Stichting Autoriteit Financiële Markten</i> (AFM)) et l'a soumis à l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) conformément aux articles 24 et 25 du Règlement Prospectus.
Date d'approbation du Prospectus	Le Prospectus a été approuvé par la FSMA le 10 décembre 2024 conformément à l'article 20 du Règlement Prospectus.

Sauf indication contraire dans le présent Résumé, les termes commençant par une majuscule ont la signification qui leur est donnée dans le Document d'Enregistrement ou, lorsqu'ils ne sont pas définis dans le Document d'Enregistrement, dans la Note relative aux valeurs mobilières, qui font tous deux partie du Prospectus.

2. AVERTISSEMENTS

Ce Résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus et doit être lu conjointement avec (i) le document d'enregistrement de l'Émetteur du 10 décembre 2024 (le « **Document d'Enregistrement** ») et (ii) la note relative aux valeurs mobilières de l'Émetteur du 10 décembre 2024 (la « **Note relative aux valeurs mobilières** »). Toute décision d'investir dans les Actions doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi. Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal d'un État membre de l'Espace économique européen, l'investisseur plaignant peut, selon le droit national de l'État membre où l'action est intentée, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le présent Résumé, y compris sa traduction, que pour autant que le contenu du Résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou s'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les Actions.

B. INFORMATIONS CLÉS SUR L'ÉMETTEUR

1. QUI EST L'ÉMETTEUR DES VALEURS MOBILIÈRES ?

Siège et forme juridique - L'Émetteur, Vastned Belgium SA, est une société anonyme et une société immobilière réglementée publique de droit belge, dont le siège est situé Generaal Lemanstraat 61, 2018 Anvers, Belgique, et dont le numéro d'entreprise est 0431.391.860 (RPM Anvers, division Anvers) et dont le numéro IEJ est 54930068RSC6OT68NE51.

Principales activités - L'Émetteur est une société immobilière réglementée publique de droit belge, qui se concentre sur l'investissement et la gestion de biens immobiliers commerciaux de grande qualité. Les principales activités du groupe de l'Émetteur consistent à acquérir, céder, gérer et louer des unités commerciales, en mettant l'accent sur les emplacements de premier ordre en centre-ville et en périphérie, en Belgique, en France, en Espagne et aux Pays-Bas.

Principaux actionnaires - Sur la base des notifications de participations importantes figurant à la date du Document d'Enregistrement dans les registres de la FSMA (pour l'Émetteur) et de l'Autorité néerlandaise des marchés financiers (pour Vastned Retail), les personnes suivantes détiendront au moins trois pour cent (3 %) des droits de vote de l'Émetteur à l'Heure Effective de la Fusion (en supposant qu'il n'y ait pas de changement dans leurs participations telles que déclarées dans les notifications de participation substantielle susmentionnées et en appliquant le Rapport d'Échange de 0,839 à leur nombre d'actions déclaré dans Vastned Retail) : (i) A. Van Herk 24,71%, (ii) J.B. Meulman 10,31%, (iii) BlackRock Inc. 4,54%, (iv) ICAMAP Real Estate Securities Fund, S.A. SICAV - RAIF 4,00%, (v) Tikehau Capital Advisors SAS 3,02%, (vi) J.G.H.M. Niessen 5,13%, et (vii) J.G. de Jonge 2,88%, étant entendu que les 17,1% des Actions détenues par l'Émetteur en tant qu'actions propres ne donnent pas droit à des droits de vote. A l'Heure Effective de la Fusion, aucun actionnaire ne répondra aux exigences de la définition de « contrôle » au sens de l'article 1:14 du CSA sur l'Émetteur.

Identité des principaux dirigeants - A l'Heure Effective de la Fusion, le conseil d'administration de l'Émetteur sera composé de : (i) M. Lieven Cuvelier (président ; indépendant), (ii) M. Ludovicus Ruysen (indépendant), (iii) Mme Désirée Theyse (indépendante), (iv) M. Bernard Buschman et (v) Mme Margaretha Meulman. A l'Heure Effective de la Fusion, le comité exécutif de l'Émetteur sera composé de : (i) M. Sven Bosman (CEO) et (ii) Mme Barbara Gheysen (CFO).

Identité du contrôleur légal des comptes - Le commissaire de l'Émetteur est EY Bedrijfsrevisoren BV, une société à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège est situé Kouterveldstraat 7B boîte 1, 1831 Diegem, Belgique, et dont le numéro d'entreprise est 0446.334.711 (RPM Bruxelles), représentée par M. Christophe Boschmans, membre de l'Institut belge des réviseurs d'entreprises / commissaire agréé.

2. QUELLES SONT LES INFORMATIONS FINANCIÈRES CLÉS CONCERNANT L'ÉMETTEUR ?

2.1 INFORMATIONS FINANCIÈRES CLÉS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

1.000 EUROS	EXERCICE 2023	T2 EXERCICE 2024
Revenus locatifs nets	18.507	9.324
Résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille	16.140	8.202
Résultat net	11.289	8.677
Résultat net par action	2,22	1,71
Total des actifs	315.901	318.705
Total des capitaux propres	231.894	228.890
Dette financière nette	79.602	83.007
Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles	14.570	6.343
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement	9	1.247
Flux de trésorerie net	-14.313	-7.196
Placements immobiliers	309.581	310.780
Taux d'endettement	25,3%	26,6%
EPRA NTA total	231.885	228.026
EPRA NTA par action	45,66	44,90
Bénéfices EPRA	14.282	6.719
Bénéfice EPRA par action	2,81	1,32

2.2 INFORMATIONS FINANCIÈRES CLÉS PRO FORMA CONCERNANT L'ÉMETTEUR

L'Émetteur a préparé des informations financières pro forma non auditées conformément au Règlement Délégué 2019/980, qui sont présentées comme si la Fusion avait déjà été réalisée, et basées sur des états financiers consolidés audités de l'Émetteur préparés conformément aux IFRS pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2023, (ii) les états financiers consolidés intermédiaires abrégés de l'Émetteur préparés conformément aux IFRS pour le semestre clôturé le 30 juin 2024, (iii) les états financiers consolidés audités de Vastned Retail préparés conformément aux IFRS pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2023, (iv) les états financiers consolidés intermédiaires abrégés non audités de Vastned Retail préparés conformément aux IFRS pour le semestre clôturé le 30 juin 2024.

Les informations financières pro forma non auditées sont préparées conformément à la base de préparation décrite dans le Document d'Enregistrement et ne représentent pas la situation financière ou les résultats d'exploitation actuels ou futurs de l'Émetteur. Sauf indication contraire, les chiffres fournis dans le tableau ci-dessous sont en milliers d'euros.

Compte de résultats	Vastned Consolidé 31/12/2023	Retail au	Ajustements pro forma au 31/12/2023	État consolidé pro forma du résultat global au 31/12/2023
Résultat locatif net		72.020	0	72.020
Résultat d'exploitation immobilier		64.006	0	64.006
Bénéfice d'exploitation		9.165	0	9.165
Résultat net		-15.214	0	-15.214
Résultat EPRA par action (en EUR)		2,13	0	2,13

Situation financière	Vastned Consolidé 31/12/2023	Retail au	Ajustements pro forma au 31/12/2023	État consolidé de la situation financière pro forma au 31/12/2023
Total des actifs		1.398.756	0	1.398.756
Total des capitaux propres		744.884	0	744.884
Total du passif		653.872	0	653.872

Compte de résultats	Vastned Consolidé 30/06/2024	Retail au	Ajustements pro forma au 30/06/2024	État consolidé pro forma du résultat global au 30/06/2024
Résultat locatif net		34.840	0	34.840
Résultat d'exploitation de l'immobilier		30.618	0	30.618
Bénéfice d'exploitation		11.078	0	11.078
Résultat net		-10.354	0	-10.354
Résultat EPRA par action (en EUR)		0,92	0	0,92

Situation financière	Vastned Consolidé 30/06/2024	Retail au	Ajustements pro forma au 30/06/2024	État consolidé de la situation financière pro forma au 30/06/2024
Total des actifs		1.266.906	0	1.266.906
Total des capitaux propres		708.813	0	708.813
Total du passif		558.093	0	558.093

Le rapport d'audit sur les informations financières pro forma ne comporte aucune réserve.

3. QUELS SONT LES PRINCIPAUX RISQUES SPÉCIFIQUES À L'ÉMETTEUR ?

3.1 RISQUES FINANCIERS

Risque de taux d'intérêt - Le Groupe de l'Émetteur est exposé à un risque de taux d'intérêt, les fluctuations des taux d'intérêt pouvant affecter les charges d'intérêt et la valorisation des actifs.

A l'Heure Effective de la Fusion, la majorité des dettes financières du Groupe de l'Émetteur seront des emprunts à taux variable. Pour gérer ce risque, le Groupe de l'Émetteur utilise des couvertures de taux d'intérêt, principalement par le biais de contrats de swap, afin de garantir des taux fixes pour la majorité de ses dettes. Grâce aux couvertures de taux d'intérêt, toute augmentation des taux d'intérêt n'aurait qu'un impact partiel sur le Groupe de l'Émetteur. Au cours du premier semestre 2024, le taux d'intérêt moyen du Groupe Vastned Pré-Fusion sur sa dette financière s'élevait à 3,1% (en tenant compte des couvertures de taux d'intérêt en place). Au 30 juin 2024, 84,6 % de la dette financière du Groupe Vastned Pré-Fusion était fixe et uniquement 15,4 % flottante (variable), compte tenu des couvertures d'intérêts en place. Au 30 juin 2024, le Groupe Vastned Pré-Fusion était engagé dans des contrats de couverture couvrant un montant notionnel total de 210,0 millions d'euros, dont 150,0 millions d'euros liés à Vastned Retail et 60,0 millions d'euros liés à l'Émetteur. Les couvertures de taux d'intérêt du Groupe de l'Émetteur couvrent une période limitée. Au 30 juin 2024, des contrats de couverture ont été conclus avec des taux d'intérêt fixes de base allant de -0,1235% à 2,485% (hors marges) et avec des dates d'échéance allant du 12 septembre 2025 au 1^{er} novembre 2029.

Risques liés au taux d'endettement et aux engagements bancaires - Le Groupe de l'Émetteur fonctionne avec un endettement structurel, maintenant un faible niveau de trésorerie. Les engagements bancaires applicables comprennent : Ratio de Couverture des Intérêts : $\geq 2,0$, Ratio de Solvabilité : min. 45 %, endettement des Filiales et endettement Garanti : < 15 % du total des actifs, Ratio Prêt-Valeur : < 60 %, Taux d'Endettement : < 50 %. Le non-respect du Taux d'Endettement et des engagements bancaires peut entraîner (i) des sanctions ou une surveillance réglementaire plus stricte si les seuils légaux (en vertu de la Législation SIR, 65 % comme Taux d'Endettement maximum pour les SIR ou 50 % de Taux d'Endettement comme seuil de déclenchement de l'établissement d'un plan financier avec des mesures pour éviter que le Taux d'Endettement maximum de 65 % ne soit atteint) sont dépassés, (ii) la résiliation, la renégociation ou le remboursement anticipé des facilités de crédit, et une rupture de la confiance des investisseurs et des institutions financières si les engagements contractuels ne sont pas respectés. Les clauses de défaut croisé peuvent déclencher des défauts sous plusieurs contrats.

Bien que l'Émetteur estime que la probabilité de survenance de ces risques est faible, l'impact potentiel serait élevé s'ils se produisaient.

Risque de liquidité - Le Groupe de l'Émetteur peut être confronté à des risques de liquidité si les conventions de financement ne sont pas renouvelées, ou si les prêts doivent être remboursés ou sont résiliés anticipativement (par exemple en raison d'un changement de contrôle, du non-respect des engagements ou d'autres cas de défaut), ou si des sources de refinancement alternatives ne sont pas trouvées. Si le Groupe de l'Émetteur était exposé à un problème de liquidité, il pourrait être contraint de céder des actifs.

3.2 RISQUES DE MARCHÉ

En tant que propriétaire et exploitant multi-juridictionnel d'actifs immobiliers principalement commerciaux, le Groupe de l'Émetteur et ses activités, la valeur de ses actifs, ses résultats et sa stratégie peuvent être significativement affectés par des ralentissements économiques à moyen et long terme affectant les marchés de la location et de l'investissement. Les résultats et la stratégie relative à l'activité principale du Groupe de l'Émetteur pourraient être affectés s'il ne peut pas louer des espaces à des conditions favorables, adapter son portefeuille aux nouvelles tendances et aux attentes des clients, développer de nouveaux business models, ou si les locataires ne respectent pas leurs engagements.

Les locataires de commerces de détail doivent s'adapter à l'évolution des habitudes de consommation et des conditions économiques. Le Groupe de l'Émetteur bénéficie d'actifs commerciaux bien situés et d'une base de locataires diversifiée et connue. Cependant, le Groupe de l'Émetteur reste exposé à l'évolution du marché du commerce de détail, à l'évolution de l'offre et de la demande pour des espaces commerciaux dans les rues principales et en périphérie, ainsi qu'à l'essor du commerce électronique. Ces facteurs peuvent diminuer ou modifier la demande pour les biens immobiliers physiques du Groupe de l'Émetteur, impactant négativement les résultats ou la valeur des biens.

3.3 RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DU GROUPE DE L'ÉMETTEUR

Évaluation des biens immobiliers - La juste valeur des biens immobiliers du Groupe de l'Émetteur sera évaluée trimestriellement par des experts indépendants en évaluation. Les variations de la juste valeur peuvent avoir un impact négatif sur les résultats du Groupe de l'Émetteur.

Les fluctuations de la juste valeur peuvent être influencées par plusieurs facteurs exogènes échappant au contrôle du Groupe de l'Émetteur, en ce compris : l'augmentation ou l'imprévisibilité des taux d'intérêt, les changements dans les rendements, la baisse de la demande sur les marchés ou les sous-marchés où le Groupe de l'Émetteur opère ou la baisse des taux d'occupation. En outre, l'évaluation du portefeuille immobilier peut être influencée par des facteurs qualitatifs, en ce compris : le positionnement commercial, les exigences d'investissements en capital ou les aspects de durabilité. Les rapports d'experts indépendants en évaluation fourniront des informations permettant au Groupe de l'Émetteur de prendre des mesures correctives s'il est confronté à des pertes de valeur potentielles sur les immeubles.

Sur la base de la situation pro forma au 30 juin 2024, une variation de 1,0 % de la juste valeur du portefeuille immobilier du Groupe de l'Émetteur aurait un impact de 0,991 % sur le Taux d'Endettement.

Risque de non croissance - Les actions de Vastned Retail et de l'Émetteur ont été négociées avec des décotes significatives par rapport à leur valeur nette d'inventaire. Cette décote peut entraver la capacité de l'Émetteur à lever des fonds propres, affectant ainsi sa stratégie de croissance. En outre, des taux d'intérêt plus élevés pourraient limiter la capacité à poursuivre des investissements immobiliers rentables. L'absence de croissance pourrait entraîner une perte de confiance des partenaires, un accès restreint aux capitaux et une diminution des liquidités.

Le 5 décembre 2024, la décote par rapport à l'EPRA NTA de Vastned Retail était de 37,8 % sur la base de l'EPRA NTA de 37,52 EUR par action (au 30 juin 2024) et d'un prix de l'action de 23,35 EUR le 5 décembre 2024 (cours de clôture).

Le 5 décembre 2024, la décote par rapport à l'EPRA NTA de l'Émetteur était de 38,5 % sur la base de l'EPRA NTA de 45,07 EUR par action (au 30 juin 2024) et d'un prix de l'action de 27,70 EUR le 5 décembre 2024 (cours de clôture).

Risques locatifs et d'inoccupation - Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe de l'Émetteur provient principalement des revenus locatifs des commerces de détail, des logements et des bureaux. Au 30 juin 2024, le taux d'occupation consolidé du portefeuille du Groupe Vastned Pré-Fusion s'élevait à 98,6% contre 98,2% au 30 juin 2023. Le Groupe de l'Émetteur pourrait ne pas être en mesure de renouveler ou d'obtenir de nouveaux contrats de location ou de maintenir les niveaux de loyer actuels. Cela peut engendrer plusieurs risques, tels qu'une baisse des revenus locatifs, une augmentation des coûts liés à l'inoccupation et une diminution de la valeur des biens immobiliers. Les revenus locatifs futurs peuvent être inférieurs en raison de facteurs économiques, de la capacité des locataires à payer leur loyer et des contraintes légales sur les ajustements de loyer. Une baisse de la demande d'espaces commerciaux pourrait augmenter la vacance locative. Des changements dans la législation locale pourraient avoir un impact sur les revenus locatifs et les investissements de mise en conformité.

Approche par rapport à l'ESG, y compris du risque climatique - Les investisseurs institutionnels privilégient de plus en plus les entreprises ayant de solides pratiques ESG et moins d'empreinte au niveau du changement climatique. L'intérêt accru des locataires et des investisseurs pour des biens immobiliers durables peut nécessiter des investissements significatifs pour améliorer l'efficacité énergétique des actifs du Groupe de l'Émetteur et le Groupe de l'Émetteur peut être désavantagé stratégiquement étant donné que son portefeuille actuel comprend un patrimoine culturel qui a un potentiel limité d'amélioration en matière de performance durable. Le respect des nouvelles exigences en matière de reporting relatif au développement durable entraîne des défis en raison des ressources limitées. Les risques climatiques physiques, tels que les conditions météorologiques extrêmes, pourraient également réduire la valeur des biens immobiliers. Ces facteurs peuvent porter atteinte à la réputation et entraîner une perte de locataires ou d'investisseurs, des amendes réglementaires et une augmentation des coûts.

Risques liés à la situation financière fragilisée des locataires - Le Groupe de l'Émetteur est confronté à des risques de défaillance financière des locataires, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur ses résultats financiers et sa capacité à verser des dividendes. Le Groupe de l'Émetteur n'est pas assuré contre les impayés des locataires, et les pertes futures de revenus locatifs peuvent augmenter en raison d'événements tels que les pandémies, les perturbations géopolitiques et l'augmentation des coûts de l'énergie. Même avec des garanties locatives, le Groupe de l'Émetteur risque de ne pas récupérer entièrement les montants auprès des locataires défaillants, ou encourir des coûts supplémentaires dans le cadre de procédures de recouvrement des dettes.

3.4 RISQUES RÉGLEMENTAIRES

Statut de SIR et régime fiscal belge - En tant que SIR publique, l'Émetteur doit se conformer à la Législation SIR, qui impose diverses restrictions opérationnelles et financières. La conformité dépend d'une gestion efficace des actifs et des dettes et de contrôles internes stricts. La perte du statut de SIR entraînerait la perte d'un traitement fiscal belge favorable, soumettant les résultats immobiliers de l'Émetteur à l'impôt des sociétés et affectant les statuts fiscaux des filiales étrangères. Cette perte entraînerait également des défauts de paiement des prêts, ce qui nécessiterait un remboursement immédiat et réduirait potentiellement les liquidités et la capacité de financement. En outre, les changements dans la réglementation belge en matière d'exit tax et les changements futurs de régime réglementaire ou fiscal constituent des risques pour le Groupe de l'Émetteur.

Régime fiscal - Pays-Bas, France et Espagne - Le portefeuille immobilier du Groupe de l'Émetteur s'étend sur la Belgique, la France, l'Espagne et les Pays-Bas, ce qui l'expose à des législations différentes en matière d'impôt des sociétés et de règles relatives aux retenues à la source, qui peuvent changer. Post-Fusion, les dividendes des filiales étrangères peuvent être soumis à une retenue à la source, ce qui a un impact sur le revenu distribuable. L'Émetteur optera pour le régime SIIC en France, qui bénéficie actuellement d'un impôt sur les succursales de 5% dans le cadre de la convention préventive de la double imposition (CPDI) franco-belge, mais des changements futurs pourraient augmenter ce taux à 25%. Les investissements du Groupe de l'Émetteur dans l'immobilier aux Pays-Bas par le biais de filiales néerlandaises seront soumis à l'impôt néerlandais des sociétés, avec des modifications potentielles des taux de retenue à la source et de la déductibilité des intérêts dans les filiales néerlandaises. La filiale espagnole vise à bénéficier du régime SOCIMI, qui offre un taux d'imposition sur les sociétés de 0% dans des conditions spécifiques, mais qui peut

être soumis à un impôt de 15% sur les bénéfices non distribués ou à un prélèvement fiscal spécial de 19% dans certaines circonstances. De futurs changements réglementaires ou fiscaux dans ces pays entraînent des risques supplémentaires.

C. INFORMATIONS CLÉS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES

1. QUELLES SONT LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES VALEURS MOBILIÈRES ?

Toutes les Nouvelles Actions seront émises conformément au droit belge et seront des actions entièrement libérées, ordinaires, sans valeur nominale, de la même classe que les Actions Existantes, avec droit de vote et représentant le capital. Les Nouvelles Actions se verront attribuer le code ISIN BE0003754687, qui est le même que celui utilisé pour les Actions Existantes. Les Nouvelles Actions seront émises en euros. Les Nouvelles Actions seront émises à l'Heure Effective de la Fusion.

Droits attachés aux titres - Les Nouvelles Actions auront les mêmes droits que les Actions Existantes. Toutes les Actions participent de la même manière aux résultats de l'Émetteur et donnent droit aux dividendes distribués par l'Émetteur. Les Nouvelles Actions seront émises avec le coupon n° 27 et suivants, représentant le droit de recevoir la partie proportionnelle de tout dividende avec une date d'enregistrement à partir de la Date de Fusion.

Chaque action donne droit à une voix, sauf dans les cas où la loi suspend le droit de vote. Dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en numéraire, les Actionnaires disposent en principe d'un droit de préférence légal conformément aux articles 7:188 et suivants du CSA. Toutefois, l'Émetteur peut, à l'occasion d'une augmentation de capital par apport en numéraire, supprimer ou limiter le droit de préférence légal des Actionnaires à condition qu'un droit d'allocation irréductible leur soit accordé conformément à l'article 26, §1 de la Loi SIR et à l'article 6.3 des statuts de l'Émetteur lors de l'attribution de nouveaux titres. Conformément à l'article 7 des statuts de l'Émetteur, les Actions sont nominatives ou dématérialisées, au choix de leur propriétaire ou détenteur et selon les restrictions imposées par la loi. Ce propriétaire ou détenteur peut, à tout moment et sans frais facturés par l'Émetteur, demander la conversion de ses Actions nominatives en Actions dématérialisées.

Rang - Toutes les Actions représentent une part égale du capital de l'Émetteur et le solde de la liquidation sera distribué proportionnellement à tous les Actionnaires en fonction de leur participation au capital de l'Émetteur, une fois que toutes les dettes, charges et frais de règlement auront été payés.

2. OÙ LES VALEURS MOBILIÈRES SERONT-ELLES NÉGOCIÉES ?

Sous réserve que la Fusion soit effective, (i) les Nouvelles Actions seront admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels et (ii) les Actions seront admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Amsterdam, toutes deux avec une première négociation à la Première Date de Négociation.

3. QUELS SONT LES PRINCIPAUX RISQUES SPÉCIFIQUES AUX VALEURS MOBILIÈRES ?

Fluctuations du cours des Actions - Le cours des actions de l'Émetteur peut être fortement impacté par divers facteurs échappant à son contrôle, en ce compris les changements dans le secteur du commerce de détail, l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et les changements dans les régimes fiscaux et les réglementations applicables. Des facteurs (géo)politiques, économiques, monétaires, financiers et liés au commerce de détail peuvent également entraîner des fluctuations importantes du volume et du prix des actions. Ces événements peuvent affecter le cours des actions indépendamment des résultats d'exploitation de l'Émetteur, ce qui pourrait potentiellement faire chuter le cours des actions en dessous du prix des Actions avant leur émission.

Possibilité de dilution future des Actionnaires - L'Émetteur peut augmenter son capital par le biais d'émissions publiques ou privées d'actions ou de droits d'acquisition d'actions, ce qui pourrait potentiellement diluer les participations des actionnaires existants. Les augmentations de capital par apport en numéraire peuvent avoir lieu avec ou sans préservation des droits de préférence légaux ou des droits d'allocation irréductible en vertu du droit belge. L'exercice des droits de préférence légaux ou des droits d'allocation irréductible par certains actionnaires qui ne résident pas en Belgique peut être limité par la législation applicable, les pratiques ou d'autres considérations, et ces actionnaires peuvent ne pas être autorisés à exercer ces droits.

En outre, l'acquisition directe ou indirecte de nouveaux actifs par l'Émetteur par le biais d'acquisitions par apports en nature, ainsi que par le biais de fusions, de scissions ou de scissions partielles, pourrait également entraîner une dilution de la participation des Actionnaires.

Après la Réalisation de la fusion, l'Émetteur détiendra 3.325.960 actions propres, soit 17,1 % du nombre total d'actions. Le transfert de ces actions propres (pour lequel l'approbation des actionnaires est requise) sans les offrir au prorata à tous les actionnaires pourrait diluer davantage les participations.

Liquidité des Actions et de tout droit d'allocation irréductible dans le cadre d'augmentations de capital futures - La fusion entraînera une augmentation du flottant, ce qui devrait accroître la liquidité des actions. Cependant, rien ne garantit qu'il y aura un marché liquide pour les Actions et un manque de liquidité pourrait avoir un impact considérable sur le prix de l'action. En conséquence, les Actionnaires pourraient ne pas être en mesure de vendre leurs Actions à un prix reflétant leur valeur. De même, si l'Émetteur demande l'admission à la négociation de droits de préférence légaux ou de droits d'allocation irréductible dans le cadre de futures augmentations de capital potentielles, leur liquidité pourrait être très limitée.

Vente d'un nombre important d'Actions - La vente d'un nombre important d'Actions pourrait entraîner une baisse du cours des actions. Les actionnaires ne sont pas obligés de rester actionnaires ou de conserver un nombre minimum d'Actions. Toute vente future de blocs d'Actions ou toute rumeur relative à de telles ventes pourrait faire chuter le cours des actions.

D. INFORMATIONS CLÉS SUR L'ADMISSION À LA NÉGOCIATION SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

1. A QUELLES CONDITIONS ET SELON QUEL CALENDRIER PUIS-JE INVESTIR DANS CETTE VALEUR MOBILIÈRES ?

Conditions de la Fusion - La Réalisation de la Fusion (et par conséquent l'émission des Nouvelles Actions et la Cotation) est, à la date du présent Résumé, toujours soumise à la réalisation ou à la renonciation, pour le 31 décembre 2024 au plus tard, des Conditions. Si les Conditions sont remplies ou font l'objet d'une renonciation, la Fusion sera effective à l'Heure Effective de la Fusion.

Rapport d'échange - A la date du présent Résumé, le capital de l'Émetteur s'élève à 97.213.233,32 EUR, entièrement libéré et divisé en 5.078.525 Actions Existantes (sans valeur nominale). À l'Heure Effective de la Fusion, le capital de l'Émetteur augmentera d'un montant de 95.183.230,00 EUR, de manière à porter le capital de 97.213.233,32 EUR à 192.396.463,32 EUR par l'émission de 14.390.507 Nouvelles Actions qui seront attribuées aux actionnaires de Vastned Retail conformément au Rapport d'Échange suivant : pour chaque Action VNL qui n'est pas détenue par ou pour le compte d'une Société Fusionnante, 0,839 Nouvelle Action sera attribuée.

Admission à la négociation - Sous réserve que la Fusion soit effective, (i) les Nouvelles Actions seront admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels et (ii) les Actions seront admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Amsterdam, toutes deux avec une première négociation à la Première Date de Négociation. Pour éviter toute ambiguïté, les Actions Existantes seront également négociables sur Euronext Amsterdam à l'ouverture du marché à la Première Date de Négociation. Les Nouvelles Actions se verront attribuer le code ISIN BE0003754687, qui est le même que celui utilisé pour les Actions Existantes.

Dilution résultant de la Fusion et de l'émission des Nouvelles Actions - En conséquence de la Fusion et de l'émission correspondante des Nouvelles Actions, la participation des détenteurs d'Actions Existantes dans le capital de l'Émetteur sera diluée. En particulier, pour les détenteurs d'Actions Existantes, il en résultera une dilution des droits de vote, des droits aux bénéfices et de certains autres droits attachés aux Actions. Les 3.325.960 Actions Existantes actuellement détenues par Vastned Retail (65,5 % du nombre total d'Actions Existantes) deviendront des actions propres de l'Émetteur suite à la fusion. Ces actions propres représenteront 17,1% du capital de l'Émetteur. Suite à la Fusion et à l'émission correspondante des Nouvelles Actions, les 1.752.565 Actions Existantes non détenues par Vastned Retail, qui représentent environ 34,5% du nombre total d'Actions Existantes, seront diluées à environ 10,9% du nombre total d'Actions en circulation (c'est-à-dire : sans prendre en compte les actions propres). Les quelque 89,1 % restants des Actions en circulation seront détenues par les anciens actionnaires de Vastned Retail. Si les actions propres étaient prises en compte, les Actions Existantes seraient diluées à 9,0 %, et les Actions restantes en circulation seraient de 73,9 %.

Coûts liés à la Cotation - Les coûts de l'émetteur pour la Cotation sont estimés à environ 1,5 million d'euros et comprennent les frais payables à la FSMA, Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, les frais d'agent, les honoraires des autres conseillers (financiers, fiscaux et juridiques), les frais de traduction, les frais de préparation du Prospectus, les frais juridiques et administratifs et les frais de publication.

2. POURQUOI CE PROSPECTUS EST-IL ÉTABLI ?

Le Prospectus a été préparé en vue de l'admission à la négociation de 14.390.507 Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Brussels et de l'admission à la négociation de 19.469.032 Actions sur le marché réglementé d'Euronext Amsterdam en tant que cotation secondaire dans le cadre de la Fusion.