

Vastned Belgium NV

Naamloze vennootschap
Openbare gereglementeerde 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**”)

SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS VAN 10 DECEMBER 2024 BETREFFENDE DE TOELATING TOT DE
HANDEL VAN 14.390.507 NIEUWE AANDELEN OP EURONEXT BRUSSEL EN DE TOELATING TOT DE HANDEL
VAN 19.469.032 AANDELEN OP EURONEXT AMSTERDAM ALS TWEEDE NOTERING IN HET KADER VAN DE
VOORGENOMEN OMGEKEERDE GRENSOVERSCHRIJDENDE JURIDISCHE FUSIE WAARBIJ VASTNED RETAIL
N.V. 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 CET (DAT WIL ZEGGEN, AANVANG VAN DE DAG) (DE “**EFFECTIEVE
TIJD**”)

A. INLEIDING MET WAARSCHUWINGEN

1. INLEIDING

Naam en internationale effectenidentificatiecode	VASTB aandeel, met ISIN-code BE0003754687.
Identiteit en contactgegevens van de uitgevende instelling, met inbegrip van haar identificatiecode voor juridische entiteiten	Vastned Belgium, een naamloze vennootschap en openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Generaal Lemanstraat 61, 2018 Antwerpen, België, en met ondernemingsnummer 0431.391.860 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) en met 54930068RSC6OT68NE51 als haar identificatiecode voor juridische entiteiten (legal entity identifier - LEI). Het telefoonnummer van de Emittent is: +32 3 361 05 90.
Bevoegde autoriteit	De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, België. Met het oog op de toelating tot de handel van de Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Amsterdam, heeft de FSMA het goedgekeurde Prospectus gepaspoort naar de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) en ingediend bij de European Securities and Markets Authority (ESMA) in overeenstemming met de artikelen 24 en 25 van de Prospectusverordening.
Datum van goedkeuring van het Prospectus	Het Prospectus werd goedgekeurd door de FSMA op 10 december 2024 in overeenstemming met artikel 20 van de Prospectusverordening.

Tenzij anders vermeld in deze Samenvatting, hebben de met een hoofdletter geschreven termen in deze Samenvatting de betekenis die daaraan wordt toegekend in het Registratiedocument of, waar niet gedefinieerd in het Registratiedocument, in de Verrichtingsnota, die beide deel uitmaken van het Prospectus.

2. WAARSCHUWINGEN

Deze Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus en moet samen worden gelezen met (i) het registratiedocument van de Emittent van 10 december 2024 (het “**Registratiedocument**”) en (ii) de verrichtingsnota van de Emittent van 10 december 2024 (de “**Verrichtingsnota**”). Elke beslissing om in de Aandelen te beleggen moet zijn gebaseerd op een bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. In voorkomend geval bestaat de kans dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk zou kunnen verliezen. Wanneer bij een rechterlijke instantie in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus aanhangig wordt gemaakt, bestaat de kans dat de belegger die als eiser optreedt, volgens het nationale recht van de lidstaat, de kosten voor de vertaling van het Prospectus moet dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Alleen de personen die de Samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld en uitsluitend indien de Samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, inaccuraat of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat ter ondersteuning van beleggers wanneer zij overwegen in de Aandelen te beleggen.

B. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING

1. WELKE INSTELLING GEEFT DE EFFECTEN UIT?

Vestigingsplaats en rechtsvorm - De Emittent, Vastned Belgium, is een naamloze vennootschap en een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Generaal Lemanstraat 61, 2018 Antwerpen, België, en ondernemingsnummer 0431.391.860 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) en met LEI-nummer 54930068RSC6OT68NE51.

Hoofdactiviteiten - De Emittent is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, die zich toelegt op investeringen in en het beheer van winkelvastgoed van hoge kwaliteit. De voornaamste bedrijfsactiviteiten van de Groep van de Emittent zijn het verwerven, verkopen, beheren en verhuren van winkelunits, met een sterke nadruk op toplocaties in het stadscentrum en daarbuiten, in België, Frankrijk, Spanje en Nederland.

Belangrijke aandeelhouders - Op basis van de kennisgevingen van belangrijke deelnemingen die op de datum van het Registratiedocument zijn opgenomen in de registers van de FSMA (voor de Emittent) en van de Stichting Autoriteit Financiële Markten (voor Vastned Retail), zullen de volgende personen ten minste drie procent (3%) van de stemrechten in de Emittent houden op de Effectieve Tijd (ervan uitgaande dat er geen wijzigingen zijn in hun deelnemingen zoals gerapporteerd in de bovengenoemde kennisgevingen van belangrijke deelnemingen en door de Ruilverhouding van 0,839 toe te passen op hun gerapporteerde aantal aandelen in 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%, en (vii) J.G. de Jonge 2,88%, met dien verstande dat de stemrechten verbonden aan 17,1% van de Aandelen die de Emittent aanhoudt als eigen aandelen geschorst zijn. Per de Effectieve Tijd zal geen enkele Aandeelhouder voldoen aan de vereisten van de definitie van "controle" in artikel 1:14 WVV over de Emittent.

Identiteit van voornaamste bestuurders - Vanaf de Effectieve Tijd zal de raad van bestuur van de Emittent bestaan uit: (i) Dhr. Lieven Cuvelier (voorzitter en onafhankelijk bestuurder), (ii) Dhr. Ludovicus Ruysen (onafhankelijk bestuurder), (iii) Mevr. Désirée Theyse (onafhankelijk bestuurder), (iv) Dhr. Bernard Buschman en (v) Mevr. Margaretha Meulman. Vanaf de Effectieve Tijd zal het Executive Committee van de Emittent bestaan uit: (i) Dhr. Sven Bosman (CEO) en (ii) Mevr. Barbara Gheysen (CFO).

Identiteit van de wettelijke auditor - De wettelijke auditor (commissaris) van de Emittent is EY Bedrijfsrevisoren, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Kouterveldstraat 7B bus 1, 1831 Diegem, België, en ondernemingsnummer 0446.334.711 (RLE Brussel), vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans, bedrijfsrevisor en lid van het Belgisch Instituut voor Bedrijfsrevisoren.

2. WAT IS DE ESSENTIËLE FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING?

2.1 ESSENTIËLE FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE EMITTENT

EUR 1.000	BJ 2023	Q2 BJ 2024
Netto huurinkomsten	18.507	9.324
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	16.140	8.202
Nettoresultaat	11.289	8.677
Nettoresultaat per aandeel	2,22	1,71
Totaal activa	315.901	318.705
Totaal eigen vermogen	231.894	228.890
Netto financiële schuld	79.602	83.007
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	14.570	6.343
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	9	1.247
Netto financiële kasstroom	-14.313	-7.196
Vastgoedbeleggingen	309.581	310.780
Schuldratio	25,3%	26,6%
EPRA NTA totaal	231.885	228.026
EPRA NTA per aandeel	45,66	44,90
EPRA winst	14.282	6.719
EPRA winst per aandeel	2,81	1,32

2.2 PRO FORMA FINANCIËLE ESSENTIËLE INFORMATIE VAN DE EMITTENT

De Emittent heeft niet-geauditeerde pro forma financiële informatie voorbereid in overeenstemming met de Gedelegeerde Verordening 2019/980, die wordt gepresenteerd alsof de Fusie reeds in werking was getreden, en op basis van (i) de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening van de Emittent opgesteld in overeenstemming met IFRS voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023, (ii) de verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële verslaggeving van de Emittent opgesteld in overeenstemming met IFRS voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2024, (iii) de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail opgesteld in overeenstemming met IFRS voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023, (iv) de niet-geauditeerde verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële verslaggeving van Vastned Retail opgesteld in overeenstemming met IFRS voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2024.

De niet-geauditeerde pro forma financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de voorbereidingsbasis zoals beschreven in het Registratiedocument en vertegenwoordigt niet de huidige of toekomstige financiële positie of operationele resultaten van de Emittent. Tenzij anders vermeld, zijn de cijfers in de onderstaande tabel in duizend EUR.

Resultatenrekeningen	Vastned Geconsolideerd 31/12/2023	Retail per 31/12/2023	Pro forma aanpassingen per 31/12/2023	Pro forma geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat per 31/12/2023
Netto huurinkomsten		72.020	0	72.020
Operationeel resultaat vastgoed		64.006	0	64.006
Operationele winst		9.165	0	9.165
Nettoresultaat		-15.214	0	-15.214
EPRA winst per aandeel (in EUR)		2,13	0	2,13

Financiële positie	Vastned Geconsolideerd 31/12/2023	Retail per 31/12/2023	Pro forma aanpassingen per 31/12/2023	Pro forma geconsolideerde balans per 31/12/2023
Totaal activa		1.398.756	0	1.398.756
Totaal eigen vermogen		744.884	0	744.884
Totaal passiva		653.872	0	653.872

Resultaatrekeningen	Vastned Geconsolideerd 30/06/2024	Retail per 30/06/2024	Pro forma aanpassingen per 30/06/2024	Pro forma geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat per 30/06/2024
Netto huurinkomsten		34.840	0	34.840
Operationeel resultaat vastgoed		30.618	0	30.618
Operationele winst		11.078	0	11.078
Nettoresultaat		-10.354	0	-10.354
EPRA winst per aandeel (in EUR)		0,92	0	0,92

Financiële positie	Vastned Geconsolideerd 30/06/2024	Retail per 30/06/2024	Pro forma aanpassingen per 30/06/2024	Pro forma geconsolideerde balans per 30/06/2024
Totaal activa		1.266.906	0	1.266.906
Totaal eigen vermogen		708.813	0	708.813
Totaal passiva		558.093	0	558.093

Er werden geen voorbehouden gemaakt bij het commissarisverslag inzake de pro forma financiële informatie.

3. WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE RISICO'S MET BETREKKING TOT DE EMITTENT?

3.1 FINANCIËLE RISICO'S

Renterisico - De Groep van de Emittent is blootgesteld aan een renterisico, waarbij schommelingen van de rentevoeten een invloed kunnen hebben op de rentelasten en de waardering van activa.

Op de Effectieve Tijd zal het merendeel van de financiële schulden van de Groep van de Emittent bestaan uit leningen met een variabele rente. Om dit risico te beheren, maakt de Groep van de Emittent gebruik van renteaftdekkingen, voornamelijk via swapcontracten, om vaste rentevoeten te verzekeren voor het grootste deel van haar schulden. Als gevolg van renteaftdekkingen zou een rentestijging slechts een gedeeltelijke impact hebben op de Groep van de Emittent. In de eerste helft van 2024 bedroeg de gemiddelde rentevoet van de Vastned Groep Pre-Fusie op haar financiële schuld 3,1% (rekening houdend met bestaande renteaftdekkingen). Per 30 juni 2024 was 84,6% van de financiële schuld van de Vastned Groep Pre-Fusie vast, en slechts 15,4% variabel, rekening houdend met bestaande renteaftdekkingen. Per 30 juni 2024 had de Vastned Groep Pre-Fusie afdekkingscontracten voor een totaal nominaal bedrag van EUR 210,0 miljoen, waarvan EUR 150,0 miljoen betrekking had op Vastned Retail en EUR 60,0 miljoen op de Emittent. De renteaftdekkingen van de Groep van de Emittent dekken een beperkte periode. Per 30 juni 2024 werden afdekkingscontracten afgesloten met vaste basisrentevoeten variërend van -0,1235% tot 2,485% (exclusief marges) en met vervaldata variërend van 12 september 2025 tot 1 november 2029.

Risico's met betrekking tot de Schuldratio en bankconvenanten - De Groep van de Emittent werkt met een structurele schuldenlast, waarbij lage kassaldi worden gehandhaafd. De toepasselijke bankconvenanten omvatten: Rentedekkingsratio: $\geq 2,0$, Solvabiliteitsratio: min. 45%, Schuldenlast van dochtervennootschappen en gedekte schuldenlast: $< 15\%$ van de totale activa, Verhouding lening/waarde: $< 60\%$, Schuldratio: $< 50\%$. Niet-naleving van de Schuldratio en bankconvenanten kan leiden tot (i) sancties of strenger toezicht door de toezichthouder indien de wettelijke drempels (onder de GVV Wetgeving: 65% als maximale Schuldratio voor GVV's of 50% Schuldratio als trigger voor het opstellen van een financieel plan met maatregelen om te verhinderen dat de maximale Schuldratio van 65% wordt bereikt) worden overschreden, (ii) een beëindiging van, heronderhandeling over of versnelde terugbetaling van kredietfaciliteiten, en een verminderd vertrouwen bij beleggers en financiële instellingen, in geval van niet-naleving van contractuele verbintenissen. Cross-default bepalingen kunnen leiden tot wanprestatie onder meerdere overeenkomsten.

Hoewel de Emittent de waarschijnlijkheid van deze risico's klein acht, is de mogelijke invloed groot indien ze zich voordoen.

Liquiditeitsrisico - De Groep van de Emittent kan worden blootgesteld aan liquiditeitsrisico's indien financieringsovereenkomsten niet worden verlengd, of indien leningen moeten worden terugbetaald of vroegtijdig worden beëindigd (bijvoorbeeld als gevolg van een controlewijziging, de niet-naleving van convenanten of andere gevallen van verzuim), of indien er geen alternatieve herfinancieringsbronnen worden gevonden. Indien de Groep van de Emittent blootgesteld wordt aan een liquiditeitsprobleem, kan zij gedwongen worden om activa te vervreemden.

3.2 MARKTRISICO'S

Als een multi-jurisdictionele eigenaar en uitbater van voornamelijk retailvastgoed, kunnen de Groep van de Emittent en haar activiteiten, activawaarden, resultaten en strategie significant beïnvloed worden door economische neergangen op middellange tot lange termijn met gevolgen voor de verhuur- en beleggingsmarkten. De resultaten en de kernactiviteiten van de Groep van de Emittent kunnen nadelig worden beïnvloed indien zij niet in staat is om ruimte te verhuren tegen gunstige voorwaarden, om haar portefeuille aan te passen aan nieuwe trends en verwachtingen van klanten, om nieuwe bedrijfsmodellen te ontwikkelen, of als huurders in gebreke blijven.

Retailhuurders moeten zich aanpassen aan evoluerende consumentengewoonten en economische omstandigheden. De Groep van de Emittent geniet van goed gelegen retailactiva en een gediversifieerde, bekende huurdersbasis. De Groep van de Emittent blijft echter blootgesteld aan de evolutie van de retailmarkt, verschuivingen van vraag en aanbod van winkelruimtes in winkelstraten en buiten de stad, en de opkomst van e-commerce. Deze factoren kunnen de vraag naar het vastgoed van de Groep van de Emittent doen afnemen of wijzigen, met een negatieve invloed op de resultaten of de vastgoedwaarden.

3.3 RISICO'S MET BETREKKING TOT DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN DE GROEP VAN DE EMITTENT

Waardering van het vastgoed - De reële waarde van de vastgoedactiva van de Groep van de Emittent zal op kwartaalbasis worden beoordeeld door onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Wijzigingen in de reële waarde kunnen een negatieve invloed hebben op de resultaten van de Groep van de Emittent.

Schommelingen in de reële waarde kunnen worden beïnvloed door verschillende exogene factoren waarover de Groep van de Emittent geen controle heeft, waaronder: stijgende of onvoorspelbare rentevoeten, wijzigingen in rendementen, afnemende vraag in de markten of deelmarkten waar de Groep van de Emittent actief is of afnemende bezettingsgraden. Daarnaast kan de waardering van de vastgoedportefeuille worden beïnvloed door kwalitatieve factoren, waaronder: commerciële positionering, vereisten voor investeringen of duurzaamheidsaspecten. De rapporten van onafhankelijke waarderingsdeskundigen zullen informatie verschaffen die de Groep van de Emittent in staat stelt om corrigerende maatregelen te nemen indien zij geconfronteerd wordt met potentiële waardeverminderingen op gebouwen.

Op basis van de pro forma situatie per 30 juni 2024, zou een wijziging van 1,0% in de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de Groep van de Emittent een invloed van 0,991% hebben op de Schuldratio.

Risico van niet-groei - De aandelen van Vastned Retail en de Emittent worden verhandeld tegen aanzienlijke kortingen ten opzichte van hun gerapporteerde nettovermogenswaarden. Deze kortingen kunnen het vermogen van de Emittent om eigen

vermogensfinanciering aan te trekken, belemmeren, wat haar groeistrategie kan beïnvloeden. Bovendien kunnen hogere rentevoeten het vermogen om winstgevend vastgoedinvesteringen na te streven, beperken. Niet-groei kan leiden tot een verlies aan vertrouwen van partners, beperkte toegang tot kapitaal en verminderde liquiditeit.

Op 5 december 2024 bedroeg de korting ten opzichte van de EPRA NTA van Vastned Retail 37,8% op basis van de EPRA NTA van EUR 37,52 per aandeel (per 30 juni 2024) en een aandelenprijs van EUR 23,35 op 5 december 2024 (slotkoers). Op 5 december 2024 bedroeg de korting ten opzichte van de EPRA NTA van de Emittent 38,5% op basis van de EPRA NTA van EUR 45,07 per aandeel (per 30 juni 2024) en een aandelenprijs van EUR 27,70 op 5 december 2024 (slotkoers).

Huur- en leegstandsrisico's - De geconsolideerde omzet van de Groep van de Emittent is voornamelijk afkomstig van huurinkomsten uit retail-, residentieel- en kantoorvastgoed. Per 30 juni 2024 bedroeg de geconsolideerde bezettingsgraad van de portefeuille van de Vastned Groep Pre- Fusie 98,6%, ten opzichte van 98,2% per 30 juni 2023. Het is mogelijk dat de Groep van de Emittent niet in staat is om huurovereenkomsten te verlengen of nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten of om de huidige huurniveaus te handhaven. Dit kan aanleiding geven tot verschillende risico's, zoals een daling van de huurinkomsten, een stijging van de leegstandgerelateerde kosten en een daling van de waarde van het vastgoed. Toekomstige huurinkomsten kunnen lager uitvallen door economische factoren, de betalingscapaciteit van huurders en wettelijke beperkingen op huuraanpassingen. Een verminderde vraag naar retailruimtes kan de leegstand doen toenemen. Wijzigingen in de lokale wetgeving kunnen invloed hebben op de huurinkomsten en de kosten van investeringen voor compliance.

Benadering van ESG, inclusief klimaatrisico - Institutionele investeerders geven steeds meer de voorkeur aan bedrijven met sterke ESG-praktijken en minder blootstelling aan klimaatverandering. De toegenomen belangstelling van huurders en investeerders voor duurzaam vastgoed kan aanzienlijke investeringen vereisen om de energie-efficiëntie van de activa van de Groep van de Emittent te verbeteren en de Groep van de Emittent kan strategisch in het nadeel zijn, aangezien haar huidige portefeuille cultureel erfgoed bevat met beperkte mogelijkheden om de duurzaamheidsprestaties te verbeteren. Naleving van nieuwe vereisten op het vlak van duurzaamheidsrapportering vormt een uitdaging omwille van beperkte middelen. Fysieke klimaatrisico's, zoals extreme weersomstandigheden, kunnen eveneens de waarde van het vastgoed verminderen. Deze factoren kunnen leiden tot reputatieschade, verlies van huurders of investeerders, boetes van regelgevende instanties en verhoogde kosten.

Risico's verbonden aan een verzwakte financiële situatie van de huurders - De Groep van de Emittent is blootgesteld aan het risico dat huurders financieel in gebreke blijven, wat een negatieve invloed kan hebben op haar financiële resultaten en ruimte om dividenden uit te keren. De Groep van de Emittent is niet verzekerd tegen wanbetaling door huurders, en het toekomstige verlies aan huurinkomsten kan toenemen als gevolg van gebeurtenissen zoals pandemieën, geopolitieke verstoringen en stijgende energiekosten. Zelfs met huurwaarborgen is het mogelijk dat de Groep van de Emittent bedragen niet volledig kan verhalen op huurders die in gebreke blijven, of dat dit leidt tot extra kosten voor invorderingen.

3.4 REGELGEVINGSRISICO'S

GVV-status en Belgisch belastingregime - Als openbare GVV moet de Emittent de GVV Wetgeving naleven, die verschillende operationele en financiële beperkingen oplegt. Naleving is afhankelijk van effectief beheer van activa en schulden en strikte interne controles. Het verlies van het GVV-statuut zou resulteren in het verlies van een gunstige Belgische fiscale behandeling, waardoor de vastgoedresultaten van de Emittent onderworpen zouden worden aan vennootschapsbelasting en de belastingstatuten van buitenlandse dochtervennootschappen zouden worden beïnvloed. Dit verlies zou ook leiden tot wanprestatie onder de kredietovereenkomsten, wat onmiddellijke terugbetaling kan vereisen en de liquiditeit en financieringscapaciteit kan verminderen. Bovendien vormen wijzigingen in de Belgische exit-tax regelgeving en toekomstige wijzigingen in regelgevende of belastingregimes risico's voor de Groep van de Emittent.

Belastingregime - Nederland, Frankrijk en Spanje - De vastgoedportefeuille van de Emittent strekt zich uit over België, Frankrijk, Spanje en Nederland, waardoor de Groep wordt blootgesteld aan verschillende regimes inzake vennootschapsbelasting en bronbelasting, die kunnen wijzigen. Na de Fusie kunnen dividenden van buitenlandse dochtervennootschappen onderworpen zijn aan bronbelasting, wat een invloed heeft op de uitkeerbare inkomsten. De Emittent zal opteren voor het SIIC-regime in Frankrijk, dat momenteel geniet van een belasting op bijkantoren van 5% onder de Belgisch-Franse dubbelbelastingsverdrag, maar toekomstige wijzigingen kunnen dit verhogen tot 25%. De investeringen van de Groep van de Emittent via Nederlandse dochtervennootschappen in Nederlands vastgoed zullen onderworpen worden aan Nederlandse vennootschapsbelasting, met mogelijke wijzigingen in bronbelastingtarieven en renteaftrek bij Nederlandse dochtervennootschappen. De Spaanse dochtervennootschap beoogt gebruik te maken van het SOCIMI-regime, dat onder specifieke voorwaarden een vennootschapsbelastingtarief van 0% biedt, maar onder bepaalde omstandigheden kan leiden tot een belasting van 15% op niet-uitgekeerde winsten of een speciale belastingheffing van 19%. Toekomstige wijzigingen in de regelgeving of fiscale wijzigingen in deze landen brengen extra risico's met zich mee.

C. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE EFFECTEN

1. WAT ZIJN DE HOOFDKENMERKEN VAN DE EFFECTEN?

Alle Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in overeenstemming met de Belgische wet en zullen volledig volgestorte, gewone aandelen zonder nominale waarde zijn van dezelfde soort als de Bestaande Aandelen, met stemrecht en die het kapitaal vertegenwoordigen. Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0003754687 worden toegekend, wat dezelfde code is als de code die voor de Bestaande Aandelen wordt gebruikt. De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven in euro. De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven op de Effectieve Tijd.

Rechten verbonden aan de effecten - De Nieuwe Aandelen zullen dezelfde rechten hebben als de Bestaande Aandelen. Alle Aandelen delen op dezelfde manier in de resultaten van de Emittent en geven recht op de dividenden die door de Emittent worden toegekend. De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven met coupon nr. 27 en volgende aangehecht, die het recht vertegenwoordigen om het evenredige deel van elk dividend te ontvangen met een registratiedatum vanaf de Fusiedatum.

Elk Aandeel geeft recht op één stem, behalve in gevallen waarin het stemrecht wettelijk is geschorst. 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, bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld, het wettelijke voorkeurrecht van de Aandeelhouders opheffen of beperken op voorwaarde dat aan hen een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend in overeenstemming met artikel 26, §1 van de GVV Wet en artikel 6.3 van de statuten van de Emittent bij de toewijzing van nieuwe effecten. In overeenstemming met 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 te allen tijde en zonder kosten aangerekend door de Emittent, verzoeken om de omzetting van zijn Aandelen op naam in gedematerialiseerde Aandelen.

Rangorde - Alle Aandelen vertegenwoordigen een gelijk deel van het kapitaal van de Emittent en het vereffeningssaldo zal proportioneel worden verdeeld onder alle Aandeelhouders op basis van hun aandeel in het kapitaal van de Emittent nadat alle schulden, lasten en vereffeningskosten zijn betaald.

2. WAAR ZULLEN DE EFFECTEN WORDEN VERHANDELD?

Op voorwaarde dat de Fusie in werking treedt, (i) zullen de Nieuwe Aandelen worden toegelaten tot de handel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels en (ii) zullen de Aandelen worden toegelaten tot de handel op de gereglementeerde markt van Euronext Amsterdam, beide met een eerste verhandeling op de Eerste Handelsdag.

3. WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EIGEN AAN DE EFFECTEN?

Schommelingen in de aandelenkoers van de Aandelen - De aandelenprijs van de Aandelen van de Emittent kan wezenlijk worden beïnvloed door verschillende factoren waarover de Emittent geen controle heeft, met inbegrip van wijzigingen in de detailhandelssector, inflatie, stijgende rentevoeten en wijzigingen in toepasselijke belastingregimes en -regelgevingen. Bredere (geo)politieke, economische, monetaire, financiële en detailhandel-gerelateerde factoren kunnen ook aanzienlijke schommelingen in het volume en de prijs van de aandelen tot gevolg hebben. Dergelijke gebeurtenissen kunnen, onafhankelijk van de bedrijfsresultaten van de Emittent, een invloed hebben op de aandelenprijs, waardoor deze kan dalen tot onder de prijs van de Aandelen vóór de uitgifte.

Mogelijke toekomstige verwatering voor Aandeelhouders - De Emittent kan zijn kapitaal verhogen via openbare of private uitgiften van aandelen of rechten om aandelen te verwerven, waardoor de belangen van bestaande aandeelhouders kunnen verwateren. Kapitaalverhogingen door inbreng in geld kunnen plaatsvinden met of zonder behoud van wettelijke voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten onder de Belgische wetgeving. 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.

Bovendien zou de rechtstreekse of onrechtstreekse verwerving van nieuwe activa door de Emittent via overnames door middel van inbrengen in natura, 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, wat 17,1% van het totaal aantal Aandelen vertegenwoordigt. De overdracht van dergelijke eigen aandelen (waarvoor de goedkeuring van de aandeelhouders vereist is) zonder ze pro rata aan alle aandeelhouders aan te bieden, zou kunnen leiden tot een verdere verwatering van de aandelenparticipaties.

Liquiditeit van de Aandelen en van eventuele toekomstige onherleidbare toewijzingsrechten in het kader van toekomstige kapitaalverhogingen - 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. Er is echter geen garantie dat er een liquide markt zal zijn voor de Aandelen en een gebrek aan liquiditeit kan een aanzienlijke invloed hebben op de aandelenprijs. Bijgevolg is het mogelijk dat houders van Aandelen hun Aandelen niet kunnen verkopen tegen een prijs die hun waarde weerspiegelt. Evenzo, indien de Emittent de toelating tot de handel zou aanvragen van wettelijke voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten in de context van mogelijke toekomstige kapitaalverhogingen, zou hun liquiditeit zeer beperkt kunnen zijn.

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

D. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE TOELATING TOT DE HANDEL OP EEN GERELEMENTEERDE MARKT

1. VOLGENS WELKE VOORWAARDEN EN WELK TIJDSHEMA KAN IK IN DIT EFFECT BELEGGEN?

Voorwaarden van de Fusie - De Voltooiing van de Fusie (en dienovereenkomstig de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en de Notering) is op de datum van deze Samenvatting nog steeds afhankelijk van de vervulling of afstand, uiterlijk op 31 december 2024, van de Voorwaarden. Als de Voorwaarden zijn vervuld of er afstand van is gedaan, zal de Fusie van kracht worden op de Effectieve Tijd.

Ruilverhouding - Op de datum van deze Samenvatting bedraagt het totale (geplaatste) kapitaal van de Emittent EUR 97.213.233,32, volledig volstort en verdeeld in 5.078.525 Bestaande Aandelen (zonder nominale waarde). Op de Effectieve Tijd zal het kapitaal van de Emittent toenemen met een bedrag van EUR 95.183.230,00, om het kapitaal van EUR 97.213.233,32 te brengen op EUR 192.396.463,32 door de uitgifte van 14.390.507 Nieuwe Aandelen die zullen worden toegekend aan de aandeelhouders van Vastned Retail in overeenstemming met de volgende Ruilverhouding: voor elk VNL Aandeel dat niet wordt gehouden door of voor rekening van een Fuserende Vennootschap, zal 0,839 Nieuw Aandeel worden toegekend.

Toelating tot de handel - Op voorwaarde dat de Fusie in werking treedt, (i) zullen de Nieuwe Aandelen worden toegelaten tot de handel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en (ii) zullen de Aandelen worden toegelaten tot de handel op de gereguleerde markt van Euronext Amsterdam, beide met een eerste verhandeling op de Eerste Handelsdag. Om twijfel te vermijden, ook de Bestaande Aandelen zullen vanaf de opening van de beurs op de Eerste Handelsdag worden verhandeld op Euronext Amsterdam. Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0003754687 worden toegekend, die dezelfde code is als die voor de Bestaande Aandelen wordt gebruikt.

Verwatering als gevolg van de Fusie en de uitgifte van de Nieuwe Aandelen - Als gevolg van de Fusie en de bijhorende uitgifte van de Nieuwe Aandelen, zal de deelneming in het kapitaal van de Emittent van de houders van Bestaande Aandelen verwateren. In het bijzonder zal dit voor de houders van Bestaande Aandelen resulteren in een verwatering van de stemrechten, winstrechten en bepaalde andere rechten die aan de Aandelen zijn verbonden. De 3.325.960 Bestaande Aandelen die momenteel worden gehouden door Vastned Retail (65,5% van het totale aantal Bestaande Aandelen) worden eigen aandelen van de Emittent als gevolg van de Fusie. Deze eigen aandelen zullen 17,1% van het kapitaal van de Emittent vertegenwoordigen. 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 de 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 de eigen aandelen, zouden de Bestaande Aandelen verwateren tot 9,0%, en zouden de resterende uitstaande Aandelen 73,9% vertegenwoordigen.

Kosten in verband met de Notering - De kosten van de Emittent voor de Notering worden geschat op ongeveer EUR 1,5 miljoen en bestaan uit de vergoedingen die verschuldigd zijn aan de FSMA, Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, vergoedingen voor tussenpersonen, vergoedingen voor andere (financiële, fiscale en juridische) adviseurs, de vertaalkosten, de kosten voor het ter beschikking stellen van het Prospectus, juridische en administratieve kosten en publicatiekosten.

2. WAAROM WORDT DIT PROSPECTUS OPGESTELD?

Het Prospectus is opgesteld met het oog op de toelating tot de handel van 14.390.507 Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en de toelating tot de handel van 19.469.032 Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Amsterdam als tweede notering in het kader van de Fusie.