

Vastned

naamloze vennootschap
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Generaal Lemanstraat 61, 2018 Antwerpen (België)
Ondernemingsnummer: 0431.391.860 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

(“Vastned” of de “Vennootschap”)

Informatiememorandum van 29 April 2026 met betrekking tot het keuzedividend van Vastned van het boekjaar 2025

Keuzeperiode van 6 mei 2026 tot 15 mei 2026 (16.00 CET)

DEZE INFORMATIEMEMORANDUM IS NIET BESTEMD VOOR VRIJGAVE, PUBLICATIE, DISTRIBUTIE OF GEBRUIK, DIRECT OF INDIRECT, GEHEEL OF GEDEELTELIJK, IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, CANADA, JAPAN, ZUID-AFRIKA, ZWITSERLAND EN AUSTRALIË OF ENIG ANDER RECHTSGEBIED IN STRIJD MET DE TOEPASSELIJKE WETGEVING VAN DAT RECHTSGEBIED

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders (de “**Jaarvergadering**”) van Vastned heeft op 29 april 2026 besloten om (i) over het boekjaar 2025 een totaal dividend uit te keren van 1,85 EUR bruto (1,295 EUR netto, zijnde het nettodividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel (het brutodividend van 1,85 EUR wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 27) en (ii) de vervreemding door de Vennootschap van maximum 1.200.000 eigen aandelen in het kader van het keuzedividend van boekjaar 2025, goed te keuren.

Volgend op deze beslissingen van de Jaarvergadering, heeft de raad van bestuur van Vastned (de “**Raad van Bestuur**”) besloten om de aandeelhouders van Vastned, bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering die ontstaat uit de dividendrechten van het dividend voor boekjaar 2025 (“**Dividendrechten**”) om te ruilen tegen eigen aandelen (naast de mogelijkheid om het dividend in geld te ontvangen, of een combinatie van beide voorgaande opties). De aandelen die door Vastned overgedragen zullen worden aan haar aandeelhouders die ervoor kiezen om aandelen te ontvangen, zijn bestaande eigen aandelen die Vastned verwierf naar aanleiding van de omgekeerde grensoverschrijdende fusie die in werking trad op 1 januari 2025, waarbij de voormalige Nederlandse moedervennootschap van Vastned, VASTNED RETAIL N.V., is gefuseerd met en in Vastned. Er zullen geen nieuwe aandelen uitgegeven worden en er zal geen kapitaalverhoging plaatsvinden. De eigen aandelen zijn al genoteerd. Bijgevolg blijft het totaal aantal uitgegeven en genoteerde aandelen ongewijzigd.

Dit informatiememorandum (de “**Informatiememorandum**”) is bestemd voor de aandeelhouders van Vastned en biedt informatie omtrent het aantal en de aard van de aandelen en de redenen voor en modaliteiten van dit keuzedividend.

Dit Informatiememorandum is opgesteld met toepassing van artikel 1, §4, (h) van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op

een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van richtlijn 2003/71/EG (de “**Prospectusverordening**”). In toepassing van artikel 1, §4, (h) van de Prospectusverordening is de transactie vrijgesteld van de verplichting om een prospectus te publiceren op voorwaarde van publicatie van dit Informatiememorandum.

Dit Informatiememorandum mag enkel worden geraadpleegd door investeerders die er in België toegang tot hebben. Het beschikbaar stellen op het internet van dit Informatiememorandum – dat zich enkel tot de Belgische markt richt – is op geen enkele wijze bedoeld om een publiek aanbod uit te maken in een rechtsgebied buiten België.

Er zal geen publieke aanbieding van effecten van de Vennootschap of daaraan verbonden rechten in het kader van het keuzedividend buiten België worden gedaan. Dit Informatiememorandum of enige andere informatie in verband met het keuzedividend van de Vennootschap mag niet worden verspreid onder het publiek in rechtsgebieden andere dan België.

De verspreiding van deze informatie kan onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen en personen die de informatie krijgen, moeten zich informeren over dergelijke beperkingen en moeten deze naleven. De aandeelhouder moet zelf onderzoeken, desgevallend samen met zijn adviseur(s), of hij recht heeft op en rechtmatig kan deelnemen aan het keuzedividend. Het is zijn verantwoordelijkheid de wetten van het rechtsgebied waar hij woont of verblijft, of waarvan hij de nationaliteit heeft, volledig na te leven (met inbegrip van het bekomen van eender welke vergunning van een overheid, regelgevende instantie of andere instantie die vereist zou kunnen zijn).

Geen stappen werden of zullen worden genomen om de effecten en dividendrechten waarnaar in dit Informatiememorandum wordt verwezen, aan te bieden in enig rechtsgebied buiten België waar dergelijke stappen zouden zijn vereist. De uitoefening, aankoop of de verkoop van de effecten en rechten waarnaar in dit Informatiememorandum wordt verwezen, kan onderworpen zijn aan bijzondere wettelijke of reglementaire beperkingen in bepaalde rechtsgebieden.

Dit Informatiememorandum mag niet worden beschouwd als een prospectus in de zin van de Prospectusverordening.

De volgende informatie vormt geen aanbod of verzoek om in te schrijven op of het aankopen van aandelen van Vastned in de Verenigde Staten van Amerika, noch vormt ze een aanbod of een verzoek om in te schrijven op aandelen van Vastned of deze aan te kopen in eender welk rechtsgebied waar een dergelijk aanbod niet is toegelaten vooraleer het werd geregistreerd of gekwalificeerd onder de wetten van het betrokken rechtsgebied of er een schending van of een inbreuk op de toepasselijke wetgeving of regelgeving zou kunnen vormen, noch ten aanzien van enige burger, inwoner of ingezetene van dergelijke staat of rechtsgebied. Eveneens vormt het geen aanbod of verzoek aan eender welke persoon die een dergelijk aanbod of verzoek wettelijk gezien niet mag ontvangen. De aandelen van Vastned werden, zijn en zullen niet worden geregistreerd onder de US Securities Act van 1933, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de “**US Securities Act**”), of onder de effectenwetgeving van enige staat van de Verenigde Staten, en de effecten van Vastned mogen niet worden aangeboden, verkocht of doorverkocht of geleverd, rechtstreeks of onrechtstreeks, in of naar de Verenigde Staten of aan “US persons” (zoals gedefinieerd in Regulation S van de US Securities Act) zonder registratie onder de US Securities Act of registratievrijstelling, en Vastned is niet voornemens een aanbod van effecten te organiseren in de Verenigde Staten, Verenigd Koninkrijk, Zwitserland, Australië, Zuid-Afrika, Canada of Japan, of aan enige ingezetene, verblijfhouder of burger van de Verenigde Staten, Canada, Zuid-Afrika, Australië of Japan.

Het reproduceren van deze elektronische versie op een andere website dan deze van de Vennootschap of op enig andere locatie in gedrukte vorm met het oog op de distributie daarvan op welke wijze ook, is uitdrukkelijk verboden. De distributie, publicatie, vrijgave of het gebruik van deze informatie kan onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen en enige personen die de beschikking over deze informatie krijgen, moet zich informeren over eventuele beperkingen en moeten deze naleven.

Hoewel Vastned alle redelijke handelingen heeft gesteld om te garanderen dat informatie in dit Informatiememorandum juist is op het moment van publicatie van dit document, aanvaardt de Vennootschap geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid, volledigheid of het gebruik van de informatie opgenomen in dit document, noch de verplichting tot het up-to-date houden van deze informatie na deze datum.

Deze informatie mag niet worden gezien als het geven van een advies (beleggings-, juridisch, belasting- of enig ander advies) of het doen van een aanbeveling en er mag niet op worden vertrouwd als basis voor enige beslissing of handeling. In het bijzonder kunnen de werkelijke resultaten en ontwikkelingen wezenlijk afwijken van enig vooruitzicht, toekomstgerichte verklaring, mening of verwachting zoals opgenomen in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap.

Niets in dit Informatiememorandum vormt, noch mag worden beschouwd als, een belofte of verklaring met betrekking tot de toekomst. In de mate dit Informatiememorandum verklaringen, inschattingen en verwachtingen van de Vennootschap met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Vennootschap bevat, zijn deze gebaseerd op verschillende veronderstellingen die wel of niet juist kunnen blijken te zijn. Er worden geen verklaringen en waarborgen verstrekt door enige persoon met betrekking tot de juistheid van dergelijke verklaringen, inschattingen en verwachtingen. In het bijzonder kunnen de werkelijke resultaten en ontwikkelingen wezenlijk wijze afwijken van enig vooruitzicht, toekomstgerichte verklaring, mening of verwachting zoals opgenomen in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap.

Er mogen geen geldmiddelen, aandelen of andere vergoedingen worden aangeboden of aangevraagd via de website van de Vennootschap (of de informatie die ze bevat) in eender welk rechtsgebied waarin een dergelijk aanbod of verzoek niet is toegelaten of indien het aanbod of verzoek wordt gericht aan eender welke persoon die een dergelijk aanbod verzoek wettelijk gezien niet mag ontvangen. Dergelijke aandelen, vergoedingen of geldmiddelen die worden verstuurd als reactie op dit Informatiememorandum of de website van de Vennootschap, worden niet aanvaard.

Geen overheid heeft zich uitgesproken over dit Informatiememorandum. Geen overheid heeft de opportuniteit en kwaliteit van deze verrichting beoordeeld, noch de toestand van de personen die ze realiseren.

1. VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN HET KEUZEDIVIDEND

ISIN code Coupon nr. 27	BE6373284932
Ruilverhouding:	20,7 coupons nr. 27 voor 1 aandeel
Prijs per aandeel:	EUR 26,81
Keuzeperiode:	Van 6 mei 2026 tot en met 15 Mei 2026 (16.00 CET).
Maximumaantal te vervreemden eigen aandelen:	1.200.000
Keuzemogelijkheden voor de aandeelhouder:	(i) Omruilen van nettodividendrechten voor eigen aandelen; (ii) Uitbetaling van het dividend in geld; of (iii) Combinatie van beide voorgaande opties.

2. NADERE TOELICHTING

2.1. BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING

De Jaarvergadering keurde voor boekjaar 2025 een dividend van 1,85 EUR bruto (1,295 EUR netto, zijnde het nettodividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel goed (het bruto-dividend van 1,85 EUR wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 27).

Op 1 januari 2025 fuseerde de voormalige VASTNED RETAIL N.V. (Euronext Amsterdam) met en in haar Belgische dochtervennootschap Vastned (toen gekend als 'VASTNED BELGIUM'). Als resultaat van de omgekeerde grensoverschrijdende fusie is VASTNED RETAIL N.V. opgehouden te bestaan en heeft Vastned 3.325.960 eigen aandelen verworven. Vastned wenst nu een aantal van deze eigen aandelen te vervreemden door middel van een keuzedividend. Volgend op de beslissingen van de Jaarvergadering om het eerdergenoemde dividend voor het boekjaar 2025 uit te betalen en de vervreemding van eigen aandelen in het kader van het keuzedividend goed te keuren, heeft de Raad van Bestuur beslist om de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering van het dividend 2025 om te ruilen tegen bestaande eigen aandelen (naast de mogelijkheid om het dividend in geld te ontvangen, of een combinatie van beide voorgaande opties).

De aandeelhouders die wensen te kiezen voor de (gehele of gedeeltelijke) ruil van hun netto Dividendrechten voor bestaande eigen aandelen kunnen de Vennootschap hiervan informeren gedurende de periode van 6 mei 2026 tot en met 15 mei 2026 (16:00 CET).

De netto Dividendrechten die gekoppeld zijn aan 20,7 aandelen van dezelfde vorm, geven recht op één aandeel.

Elke aandeelhouder die minstens 21 coupons nr. 27 heeft, kan deelnemen aan het keuzedividend. Een aandeelhouder die 21 coupons nr. 27 heeft en deelneemt aan het keuzedividend, ontvangt 1 aandeel en EUR 0,39 in geld.

Om in het algemeen te bepalen hoeveel aandelen de aandeelhouder ontvangt, wordt het aantal coupons nr. 27 dat de aandeelhouder wenst te ruilen voor aandelen, gedeeld door 20,7. Het verschil tussen de totale nettowaarde van het dividend vertegenwoordigd door die coupons en de omzettingprijs van de aandelen wordt uitbetaald in geld.

Enkel aandeelhouders die over een voldoende aantal coupons nr. 27 beschikken, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, kunnen hun netto Dividendrechten inruilen voor aandelen. De

aandeelhouders die niet over het nodige aantal netto Dividendrechten gekoppeld aan aandelen van dezelfde vorm beschikken, zullen hun netto Dividendrechten in geld uitbetaald krijgen.

Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 27 te verwerven aangezien de dividendrechten niet zullen verhandeld worden op de gereguleerde markt. Op de dag volgend op de registratiedatum (5 mei 2026) zullen de dividendrechten (ISIN BE6373284932, coupon nr. 27) gecreëerd worden en op de rekening van de aandeelhouders worden geboekt door hun banken/makelaars/bewaarders.

Het is evenmin mogelijk om de ruil van de netto dividendrechten aan te vullen met een bijbetaling in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal coupons met hetzelfde couponnummer (20,7 coupons nr. 27) bezit om te ruilen voor een geheel aantal aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn ruil aan te vullen met bijkomend geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen te bereiken. In dergelijk geval zal het saldo in geld worden uitbetaald.

Aangezien de aanbieding tot omruiling van nettodividendrechten betrekking heeft op bestaande eigen aandelen van de Vennootschap, kan de omruiling, in bepaalde omstandigheden, onderworpen worden aan de taks op beursverrichtingen (zie infra sectie 2.10.3). Aandeelhouders die kiezen voor de omruiling, geheel of gedeeltelijk, en die onderworpen zijn aan deze belasting, zullen zelf verantwoordelijk zijn voor de betaling ervan. De ruilprijs houdt geen rekening met de eventueel verschuldigde taks op beursverrichtingen.

Indien een aandeelhouder aandelen bezit in verschillende vormen (een aantal op naam en een aantal in gematerialiseerde vorm), kunnen de netto dividendrechten gekoppeld aan deze verschillende vormen niet worden gecombineerd om aandelen te verwerven.

Het aantal eigen aandelen dat beschikbaar is voor het keuzedividend is beperkt tot in totaal 1.200.000 aandelen.

2.2. AANBOD

In het kader van het dividend van boekjaar 2025 biedt de Vennootschap aan de aandeelhouders de volgende keuzemogelijkheden:

- Ruil van netto Dividendrechten voor bestaande eigen aandelen; of
- Uitbetaling van het dividend in geld; of
- Een combinatie van beide voorgaande opties.

2.3. KEUZEPERIODE

De keuzeperiode vangt aan op 6 mei 2026 en eindigt op 15 mei 2026 (16.00 CET).

Aandeelhouders die gedurende deze keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het dividend in ieder geval in geld ontvangen.

2.4. HOE INSCHRIJVEN

Aandeelhouders die hun netto Dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen om te ruilen voor eigen aandelen, moeten zich tijdens de keuzeperiode wenden tot:

- De Vennootschap, voor wat de aandelen op naam betreft; en
- De financiële instelling waar zij hun aandelen in hun effectenrekening aanhouden of ABN AMRO bank N.V., voor wat gematerialiseerde aandelen betreft.

Deze dienst is kosteloos voor de aandeelhouder.

De *paying agent* is ABN AMRO Bank N.V.

2.5. RUILPRIJS

De ruilprijs per aandeel is 26,81 EUR, berekend als volgt:

$$\text{Ruilprijs} = (\text{Gehanteerde Beurskoers} - \text{brutodividend}) * (1 - \text{Korting})$$

waarbij:

- Gehanteerde Beurskoers
= de 'volume-gewogen gemiddelde prijs' van het aandeel (de VWAP of de Volume-Weighted Average Price, zoals deze beschikbaar wordt gesteld via de website van Euronext Brussels) berekend over 3 beursdagen voorafgaand aan de datum van het besluit van de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders (zijnde. 24, 27 and 28 april 2026)
= 30,0706
- Brutodividend
= het brutodividend van boekjaar 2025, zoals bepaald door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 29 april 2026
= 1,85
- (1 – Korting)
= de "factor" waarmee het resultaat van de vorige berekening (Gehanteerde Beurskoers – Brutodividend) wordt vermenigvuldigd, om hierop de korting toe te passen waartoe werd besloten door de Raad van Bestuur op 29 april 2026
= 0,95% (= 1 – 0,05)
- Ruilprijs
= de ruilprijs die wordt berekend op basis van bovenstaande berekeningswijze. Het resultaat wordt vervolgens afgerond op twee decimalen.

De Ruilprijs per eigen aandeel die vervreemd wordt, bedraagt bijgevolg 26,81 EUR.

De aandeelhouder die niet wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) ruil van zijn Dividendrechten voor bestaande eigen aandelen, zal een verwatering van financiële rechten ondergaan (met inbegrip van dividendrechten en deelname in het liquidatiesaldo) en lidmaatschapsrechten (met inbegrip van stemrechten en voorkeurrechten) verbonden aan zijn bestaande participatie.

2.6. BETALING VAN HET DIVIDEND

Rekening houdend met de bovengenoemde Ruilprijs, kan elk eigen aandeel geruild worden voor netto Dividendrechten verboden aan 20,7 bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nr. 27). Dus, voor iedere ruil van netto Dividendrechten gekoppeld aan 20,7 aandelen, zal de aandeelhouder die deelneemt aan het keuzedividend, een eigen aandeel ontvangen.

Voor de aandeelhouders die genieten van een verminderde roerende voorheffing of een vrijstelling van roerende voorheffing, zal de omruiling van de dividendrechten, net zoals voor de aandeelhouders die niet genieten van zo'n vermindering of vrijstelling, neerkomen op 1,295 EUR per aandeel (meer bepaald:

één eigen aandeel zal worden verworven in ruil voor netto Dividendrechten verbonden aan 20,7 reeds uitgegeven aandelen in dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nr. 27). Het saldo, zijnde het resultaat van de vermindering of de vrijstelling van roerende voorheffing, zal uitbetaald worden in geld vanaf 21 mei 2026, op voorwaarde dat de aandeelhouder de gebruikelijke certificaten tijdig, via hun financiële instelling, leveren aan ABN AMRO Bank N.V. (zijnde de persoon verantwoordelijk voor financiële diensten).

Het maximaal aantal eigen aandelen die vervreemd kunnen worden is 1.200.0000. De vervreemde eigen aandelen zullen dezelfde vorm hebben als de aandelen geruild door de aandeelhouder. De aandeelhouders kunnen op elke moment na de verkrijging, schriftelijk en op eigen kosten, de omzetting van geregistreerde aandelen in gematerialiseerde aandelen of omgekeerd aanvragen.

Vanaf 21 mei 2026 zal het cashdividend uitbetaald worden aan de aandeelhouders die (i) ervoor gekozen hebben om hun Dividendrechten om te ruilen tegen eigen aandelen maar niet aan het volgend geheel aantal aandelen raakten (in welk geval het resterend saldo in geld zal worden uitbetaald), (ii) ervoor hebben geopteerd om het dividend in geld te ontvangen, (iii) voor een combinatie hebben gekozen, of (iv) geen keuze kenbaar hebben gemaakt.

De aandelen, met coupon nr.28 gehecht, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2026.

De eigen aandelen zijn al toegelaten tot verhandeling en kunnen verhandeld worden op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

2.7. VERANTWOORDING VAN DE VERRICHTING

De ruil van de netto Dividendrechten van het boekjaar 2025 voor bestaande eigen aandelen die door Vastned zullen worden vervreemd in het kader van het keuzedividend versterkt het eigen vermogen van de Vennootschap en verlaagt haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Dit biedt de Vennootschap de mogelijkheid om, in voorkomend geval, in de toekomst bijkomende met schuld gefinancierde transacties uit te voeren en haar groeivoornemens verder te realiseren. Het keuzedividend leidt verder (*pro rata* de ruil van de dividendrechten voor bestaande eigen aandelen) tot het behoud van middelen binnen de Vennootschap.

Bovendien worden op deze manier de banden met de aandeelhouders versterkt, aangezien zij kunnen genieten van een korting om bijkomende aandelen te verwerven.

2.8. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De Raad van Bestuur behoudt zich het recht voor het keuzedividend in te trekken indien, tussen deze datum en 15 mei 2026, de koers van het aandeel Vastned op de gereguleerde markten van Euronext Brussels of Euronext Amsterdam aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de gemiddelde beurskoers op basis waarvan de Ruilprijs is vastgelegd door de Raad van Bestuur.

Vastned behoudt zich ook het recht voor om het aanbod in te trekken indien, tussen deze datum en 15 mei 2026 een buitengewone gebeurtenis van politieke, militaire, economische of sociale aard zich voordoet die de economie en/of de effectenmarkt op een aanzienlijke wijze zou kunnen verstoren.

De eventuele intrekking van het aanbod zal onmiddellijk aan het publiek worden gecommuniceerd door middel van een persbericht. De uitoefening of niet-uitoefening van dit recht kan in geen enkel geval aanleiding geven tot enige aansprakelijkheid van Vastned.

2.9. KOSTEN

Alle wettelijke en administratieve kosten met betrekking tot het ruilen van aandelen zullen worden gedragen door de Vennootschap.

Bepaalde kosten, zoals die voor wijziging van de vorm van aandelen en de taks op beursverrichting, blijven voor rekening van de aandeelhouder. Aandeelhouders worden aangeraden om hiervoor hun financiële instelling te raadplegen.

2.10. FISCALE GEVOLGEN

2.10.1. Algemeen

De paragrafen hieronder vatten de Belgische fiscale behandeling samen met betrekking tot het keuzedividend en zijn louter opgenomen voor informatieve doeleinden. Deze samenvatting is enkel gebaseerd op de Belgische fiscale wetgeving en administratieve interpretaties daarvan die gelden op de datum van dit Informatiememorandum en is onderhevig aan wetwijzigingen, met inbegrip van wetwijzigingen met terugwerkend kracht (voor de datum van dit Informatiememorandum). In bepaalde specifieke gevallen kunnen andere regels van toepassing zijn.

Deze samenvatting houdt geen rekening met, en heeft geen betrekking op, belastingwetten in andere landen en houdt geen rekening met de individuele omstandigheden van individuele beleggers. De informatie opgenomen in dit Informatiememorandum mag niet worden beschouwd als beleggings-, juridisch of belastingadvies. Aandeelhouders worden aangeraden om hun eigen belastingadviseur te raadplegen met betrekking tot de fiscale gevolgen in België en in andere landen rekening houdend met hun specifieke situatie.

2.10.2. Roerende voorheffing

De keuze gemaakt door de aandeelhouders (m.n. de omruiling van hun netto Dividendrechten voor eigen aandelen, de uitbetaling van het dividend in geld, of een combinatie van beide) heeft geen impact op de berekening van de roerende voorheffing. Er zal een roerende voorheffing van 30% worden ingehouden op het brutodividend van 1,85 EUR per aandeel (tenzij een vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing van toepassing is).

a. Natuurlijke personen die in België gevestigd zijn

Voor privébeleggers die Belgisch rijksinwoner zijn, vormt de roerende voorheffing in principe de eindbelasting in België. Het dividendinkomen hoeft niet te worden aangegeven in de aangifte in de personenbelasting. Niettemin, mag een privébelegger die Belgisch rijksinwoner is, kiezen om het dividendinkomen op te nemen in de aangifte in de personenbelasting. In dit geval zal de aandeelhouder belast worden op dit inkomen aan het laagste van (i) het afzonderlijk tarief van 30%, of (ii) het progressieve tarief in de personenbelasting, rekening houdend met het andere aangegeven inkomen van de belastingplichtige.

Bijkomend kunnen privébeleggers die Belgisch rijksinwoner zijn genieten van een belastingvrijstelling op de eerste schijf van 833,00 EUR voor ontvangen dividenden in de personenbelasting (bedrag voor inkomstenjaar 2026, aanslagjaar 2027). Indien het dividendeninkomen effectief aangegeven wordt, kan de roerende voorheffing worden verrekend met de uiteindelijke verschuldigde personenbelasting en het eventuele overschot is in principe terugbetaalbaar.

Voor professionele beleggers die Belgisch rijksinwoner zijn, is de roerende voorheffing niet de eindbelasting. Het dividendinkomen dient aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting waar

het zal belast worden tegen het normaal progressieve tarief in de personenbelasting, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen. Onder bepaalde voorwaarden kan de roerende voorheffing verrekend worden met de personenbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar.

b. Belgische vennootschappen

Vennootschappen onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting dienen het dividendinkomen op te nemen in hun aangifte in de vennootschapsbelasting en worden in principe belast op het ontvangen brutodividend (inclusief de roerende voorheffing), aan het toepasselijke tarief van de vennootschapsbelasting. Het basistarief van de vennootschapsbelasting bedraagt momenteel 25% (20% voor kleine vennootschappen in de zin van artikel 1:24, §§1 tot 6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, op de eerste schijf aan belastbare winst van 100.000,00 EUR indien bepaalde voorwaarden zijn voldaan).

Vennootschappen onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting kunnen de ontvangen brutodividenden in principe niet aftrekken van hun belastbare basis via de zogenaamde 'DBI-aftrek' of 'aftrek voor Definitief Belaste Inkomsten', voor zover en in de mate de dividenden (i) voortkomen uit inkomsten uit bepaalde buitenlandse onroerende goederen, of (ii) voortkomen uit aandelen waarvan de dividenden, wanneer zij door Vastned worden ontvangen, zelf in aanmerking zouden komen voor de DBI-aftrek, of uit de meerwaarden die Vastned op die aandelen realiseert.

Vennootschappen die op het ogenblik van de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden een minimumdeelneming van 10% in het kapitaal van Vastned aanhouden, kunnen onder bepaalde voorwaarden en mist naleving van bepaalde formaliteiten, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing. In principe kan de roerende voorheffing verrekend worden met de vennootschapsbelasting en is het eventuele overschot terugbetaalbaar. Echter, voor zover en in de mate de DBI-aftrek van toepassing is, is de corresponderende roerende voorheffing enkel verrekenbaar en terugbetaalbaar indien de ontvangende vennootschap een minimumbezoldiging toekent aan minstens een natuurlijke persoon-bedrijfsleider. Die minimumbezoldiging bedraagt 50.000 EUR voor inkomstenjaar 2026 (aanslagjaar 2027).

c. Belgische rechtspersonen

Voor belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de Belgische rechtspersonenbelasting, is de roerende voorheffing in principe de eindbelasting.

d. Niet-inwoners

Op dividenden uitbetaald aan niet-inwoners die hun aandelen niet hebben gealloceerd aan professionele activiteiten in België, is de roerende voorheffing in principe de Belgische eindbelasting (op voorwaarde dat er geen uitzondering van toepassing is op basis van een dubbelbelastingverdrag of een bepaling van Belgisch intern fiscaal recht). Overeenkomstig Belgische wetgeving of een toepasselijk dubbelbelastingverdrag, wordt de normale roerende voorheffing van 30%, die in principe wordt ingehouden op het uitgekeerde brutodividend, niet (in geval van een vrijstelling) of niet geheel (in geval van vermindering) ingehouden voor zover de gebruikelijke certificaten tijdig worden voorgelegd. In dit geval zal het saldo, resulterend van de vermindering of vrijstelling roerende voorheffing, uitbetaald worden in geld vanaf 21 mei 2026 voor zover de niet-inwoner de gebruikelijke certificaten tijdig via hun financiële instelling bezorgd aan ABN AMRO BANK N.V.

2.10.3. Taks op beursverrichtingen

De omruiling van de nettodividendrechten voor bestaande eigen aandelen van de Vennootschap (verrichting op de secundaire markt) via een in België gevestigde tussenpersoon is onderworpen aan de taks op beursverrichtingen tegen een tarief van 0,12%, met een maximum van 1.300 EUR per belastbare verrichting. Elke partij bij de verrichting is de belasting verschuldigd die wordt geïnd door de tussenkomende financiële instelling.

De taks op beursverrichtingen is ook van toepassing wanneer de opdracht tot uitvoering van de omruil, rechtstreeks of onrechtstreeks, wordt gegeven aan een tussenpersoon gevestigd buiten België door (i) een natuurlijke persoon met zijn gewone verblijfplaats in België, of (ii) een rechtspersoon voor rekening van zijn zetel of inrichting in België (hierna een “**Belgische Investeerder**”). In deze hypothese is de taks op de beursverrichtingen verschuldigd door de Belgische Investeerder tenzij de Belgische Investeerder kan aantonen dat de taks op beursverrichtingen reeds werd betaald door de buiten België gevestigde tussenpersoon. Als alternatief kunnen de buiten België gevestigde tussenpersoon, onder bepaalde voorwaarden en formaliteiten, in België een vertegenwoordiger voor de taks op beursverrichtingen aanduiden om aan de rapporterings- en betalingsverplichtingen te voldoen.

In andere situaties is de taks op beursverrichtingen niet van toepassing.

Indien de ruil is onderworpen aan de taks voor beursverrichtingen dan zal deze belasting gedragen worden door de aandeelhouder. Aandeelhouders worden aangeraden om hiervoor hun financiële instelling te raadplegen.

2.11. TER BESCHIKKING GESTELDE INFORMATIE

In beginsel moet, in het kader van een openbare aanbieding van aandelen op het Belgisch grondgebied, een prospectus worden gepubliceerd overeenkomstig de Prospectusverordening. Gelet evenwel op de publicatie van dit Informatiememorandum, moet er geen prospectus gepubliceerd worden naar aanleiding van het keuzedividend overeenkomstig artikel 1.4 (h) van de Prospectusverordening.

Dit Informatiememorandum is, mits bepaalde gebruikelijke beperkingen, beschikbaar op de website van Vastned.

2.12. CONTACT

Voor meer informatie omtrent het keuzedividend kunnen aandeelhouders van gedematerialiseerde aandelen terecht bij de financiële instelling waar zij hun aandelen in hun effectenrekening aanhouden of bij ABN AMRO Bank N.V. (optredend als *paying agent* van Vastned).

Houders van aandelen op naam kunnen voor meer informatie terecht bij de Vennootschap (per e-mail op investorrelations@vastned.be).

3. BIJLAGE: VOORBEELD

Hieronder volgt een voorbeeld van het keuzedividend. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing en taks op beursverrichtingen.

Het voorbeeld gaat uit van een aandeelhouder die 60 aandelen van dezelfde vorm bezit (bv. 60 gedematerialiseerde aandelen).

De Ruilprijs is 26,81 EUR per aandeel. Elk eigen aandeel kan worden geruild voor netto Dividendrechten verbonden aan 20,7 bestaande aandelen in dezelfde vorm, vertegenwoordigd door coupon nr. 27.

Met andere woorden, voor iedere ruil van netto Dividendrechten verbonden aan 20,7 aandelen zal de aandeelhouder één nieuw aandeel ontvangen.

De aandeelhouder kan de netto Dividendrechten verbonden aan 20,7 aandelen vertegenwoordigd door coupon nr. 27 omruilen voor:

(i) Geld:

- $60 \times 1,295 \text{ EUR} = 77,70 \text{ EUR}$;

OF

(ii) Aandelen:

- 2 aandelen in ruil voor 41,4 netto Dividendrechten (in ruil voor 41,4 coupons nr. 27); en
- Het saldo ten belope van 24,08 EUR in geld (in ruil voor de overige 18,6 coupons nr. 27, die niet volstaan om in te schrijven op een bijkomend aandeel);

OF

(iii) Combinatie:

- bijvoorbeeld 1 aandeel (in ruil voor 20,7 coupons nr. 27); en
- 50,89 EUR in geld (in ruil voor de overige 39,3 coupons nr. 27).