

NOTA DI SINTESI

This document is an Italian courtesy translation of the Summary prepared in English language. In case of discrepancies, the Summary drafted in English language shall prevail.

Il presente documento è una traduzione in lingua italiana della Nota di Sintesi (Summary) predisposta in lingua inglese. In caso di disallineamenti, il testo della Nota di Sintesi predisposto in lingua inglese prevarrà.

1. INTRODUZIONE E AVVERTENZE**1.1. Introduzione**

Il presente documento costituisce una nota di sintesi (la “**Nota di Sintesi**”), redatta da Eurocommercial Properties N.V., *legal entity identifier* (LEI) 724500SFK53FPNM68L95, (la “**Società**”) ai sensi dell’articolo 1, paragrafo 5, lettera j), del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017 (il “**Regolamento Prospetto**”), in relazione all’ammissione alla quotazione e alla negoziazione della totalità delle azioni emesse e in circolazione – del valore nominale di Euro 10,00 ciascuna e *international securities identification number* (“**ISIN**”) NL0015000K93 – (le “**Azioni**”) su Euronext Milan, mercato regolamentato italiano organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (rispettivamente, la “**Quotazione**” e “**Borsa Italiana**”). Il 10 maggio 2023, Borsa Italiana ha disposto, con provvedimento n. 8947, l’ammissione alla quotazione delle Azioni su Euronext Milan. L’inizio della negoziazione delle Azioni su Euronext Milan (con il simbolo *ticker* “**ECMPM**”) sarà stabilito da Borsa Italiana con successivo avviso.

La Società non offre nuove azioni o altri titoli nel contesto della Quotazione. La presente Nota di Sintesi non costituisce un’offerta di vendita, né un sollecitazione di offerta di sottoscrizione o di acquisto di Azioni o altri titoli della Società in alcuna giurisdizione. Le Azioni non sono generalmente rese disponibili o commercializzate al pubblico in Italia o in qualsiasi altra giurisdizione nel contesto della Quotazione.

A partire da novembre 1991, sono state emesse *depository receipt* rappresentative delle Azioni (i “**DR**”). Il 16 settembre 2021, la Società ha modificato il proprio assetto di *corporate governance* e ha eliminato i DR, per effetto di ciò (a) tutti i titolari dei DR, senza che fosse richiesta alcuna attività da parte loro, hanno ricevuto le Azioni a essi sottostanti in cambio dei DR, col contestuale annullamento di questi ultimi, e (b) le Azioni sottostanti i DR hanno continuato automaticamente a essere quotate come di seguito indicato ai punti (i) e (ii).

Alla data della presente Nota di Sintesi, le Azioni sono già quotate:

- (i) su Euronext Amsterdam, un mercato regolamentato dei Paesi Bassi gestito da Euronext Amsterdam N.V., dal 1° novembre 1991 (fino al 16 settembre 2021 sotto forma di DR), ai sensi di un *Introduction Memorandum* del 15 ottobre 1991, pubblicato dalla Società in relazione all’ammissione alla negoziazione delle DR sull’*Official Market* della Borsa Valori di Amsterdam, attualmente Euronext Amsterdam, – con sede legale in Beursplein 5, 1012 JW Amsterdam, Paesi Bassi, numero di telefono +31 (0)20-550 4444, sito *web* www.euronext.com – e approvato dallo *Stock Exchange Association* (*Vereniging voor de Effectenhandel*), predecessore di Euronext Amsterdam, ai sensi del regolamento di borsa che ha dato attuazione, nei Paesi Bassi, alla Direttiva 80/390/CEE del Consiglio del 17 marzo 1980 (il “**Prospetto del 1991**”); e
- (ii) su Euronext Brussels, un mercato regolamentato belga organizzato e gestito da Euronext Brussels SA/NV, dal 27 giugno 2018 (fino al 16 settembre 2021 sotto forma di DR), in virtù di una nota di sintesi redatta dalla Società in conformità con l’esenzione, di cui all’articolo 18, paragrafo 2, lettera h),

dall'obbligo di pubblicare un prospetto informativo ai sensi della legge belga sui prospetti del 16 giugno 2006 che ha dato attuazione, in Belgio, alla Direttiva 2003/71/CE (la “**Nota di Sintesi del 2018**”).

A seguito del completamento della Quotazione, le Azioni resteranno quotate sia su Euronext Amsterdam che su Euronext Brussels.

Le informazioni di contatto della Società sono le seguenti: (i) sede legale in Herengracht 469, 1017 BS Amsterdam, Paesi Bassi; (ii) numero di telefono +31 (0)20 530 6030; e (iii) *e-mail* info@eurocommercialproperties.com.

1.2. Avvertenze

La presente Nota di Sintesi non costituisce un prospetto ai fini del Regolamento Prospetto né un aggiornamento esaustivo delle informazioni relative alla Società.

Qualsiasi decisione di investire nelle Azioni deve basarsi sull'esame preliminare del Prospetto del 1991 nonché della Nota di Sintesi del 2018, delle relazioni annuali della Società, dei bilanci intermedi della Società e degli altri documenti rilevanti pubblicati dalla Società in conformità alle leggi e ai regolamenti applicabili (le “**Informazioni Pubbliche**”) valutati nel loro complesso dall'investitore. Il Prospetto del 1991 è disponibile presso la sede legale della Società. Le relazioni annuali e i bilanci intermedi della Società sono disponibili sul sito *web* della Società (www.eurocommercialproperties.com), sezione “*Financial – Financial Report*”.

Gli investitori potrebbero incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito. Qualora sia proposto un ricorso dinanzi ad un organo giurisdizionale in merito alle informazioni contenute o incluse nella Nota di Sintesi, l'investitore ricorrente potrebbe, ai sensi della normativa nazionale dello Stato membro dello Spazio Economico Europeo applicabile, dover sostenere i costi di traduzione della Nota di Sintesi, e di qualsiasi documento in essa incluso mediante riferimento, prima dell'inizio del procedimento.

La responsabilità civile grava esclusivamente sulle persone che hanno predisposto la Nota di Sintesi, compresa ogni eventuale traduzione della stessa, ma soltanto se la Nota di Sintesi risulti fuorviante, imprecisa o incoerente se letta insieme alle altre parti delle Informazioni Pubbliche o non fornisce, se letta insieme alle Informazioni Pubbliche, informazioni fondamentali per assistere gli investitori circa l'opportunità di investire nelle Azioni.

2. INFORMAZIONI PRINCIPALI SULLA SOCIETÀ

2.1. Chi è l'emittente delle Azioni?

Domicilio e forma giuridica. La Società è una società per azioni (*naamloze vennootschap*) costituita ai sensi delle leggi dei Paesi Bassi con *legal entity identifier* (LEI) 724500SFK53FPNM68L95. La sede legale (*statutaire zetel*) è ad Amsterdam, Paesi Bassi, e gli uffici legali e amministrativi della stessa sono ubicati in Herengracht 469, 1017 BS Amsterdam, Paesi Bassi.

Principali attività. La Società, unitamente alle società controllate oggetto di consolidamento (il “**Gruppo**”), è uno dei più esperti investitori immobiliari a lungo termine in Europa, con un portafoglio di centri commerciali del valore di circa Euro 3,8 miliardi, composto da 24 *asset* in Belgio, Francia, Italia e Svezia. Il Gruppo acquisisce, gestisce e sviluppa immobili *retail* che, a giudizio dell'Emittente, hanno un'ottima posizione, in mercati sviluppati e prosperi, e lavora in *partnership* con i propri locatari per massimizzare il valore e l'attrattiva dei centri commerciali. Secondo il Gruppo, le caratteristiche del mercato in cui opera includono solidi fondamentali economici, un mercato immobiliare istituzionale consolidato, un'ampia base di locatari *retail*, la trasparenza dei dati di vendita dei locatari e un quadro normativo e di pianificazione affidabile.

La Società è stata fondata nel 1991 ed è quotata su Euronext Amsterdam dal 1991 e su Euronext Brussels dal 2018. Inizialmente il Gruppo ha investito in diversi paesi, tra cui la Francia, dove ha effettuato il suo primo investimento nel 1992 con l'acquisizione del centro commerciale *Les Atlantes* di Tours. Nel 1994, il Gruppo ha acquistato il centro commerciale Curno a Bergamo, la sua prima acquisizione in Italia. Nel 2001 il Gruppo è entrato nel mercato svedese. Nel 2018 il Gruppo si è nuovamente affacciato al mercato belga con l'acquisizione del centro commerciale *Woluwe*. Alla data della presente Nota di Sintesi, il Gruppo possiede e gestisce otto centri commerciali in Italia (di cui uno in *joint venture* con un *partner* italiano).

Principali azionisti. La seguente tabella riporta le informazioni relative a ciascun titolare di Azioni (ciascuno, un “**Azionista**”) che detiene, al 10 maggio 2023 (quale ultima data utile prima della data della presente Nota di Sintesi ai fini dell'accertamento delle informazioni ivi contenute), (direttamente o indirettamente) una partecipazione rilevante (*substantiële deelneming*, ossia una partecipazione rappresentativa di almeno il 3% del capitale sociale o dei diritti di voto della Società), sulla base delle informazioni disponibili sul sito *web* dell'Autorità di vigilanza sui mercati finanziari dei Paesi Bassi (*Stichting Autoriteit Financiële Markten – AFM*)(*www.afm.nl*):

Azionista	% del capitale sociale	% dei diritto di voto
A. van Herk	20,22 %	20,22%
BlackRock, Inc.	5,02%	5,12%
Cohen & Steers Capital Management, Inc.	4,96%	2,85%
Stichting Pensioenfonds Zorg en Welzijn PFZW	4,88%	4,88%
Dexia S.A.	4,60%	4,60%
Ameriprise Financial Inc.	4,59%	4,59%
ICAMAP Investments S.à.r.l.	3,06 %	3,06%

Amministratori esecutivi. Alla data della presente Nota di Sintesi, i membri del *board of management* della Società (il “**Board of Management**”) sono: (i) Evert Jan van Garderen (*Chief Executive Officer*), (ii) Peter Mills (*Chief Investment Officer*) e (iii) Roberto Fraticelli (*Chief Financial Officer*).

Organo di controllo. Alla data della presente Nota di Sintesi, i membri del *board of supervisory directors* della Società (il “**Board of Supervisory Directors**”) sono: (i) Bas Steins Bisschop (Presidente), (ii) Emmanuèle Attout (membro) e (iii) Karin Laglas (membro).

Revisore indipendente. KPMG Accountants N.V. (“**KPMG**”) è il revisore indipendente della Società per il periodo 2016-2024.

2.2. Quali sono le principali informazioni finanziarie della Società?

Le seguenti tabelle presentano il conto economico consolidato selezionato, la situazione patrimoniale consolidata selezionata e il rendiconto finanziario consolidato selezionato della Società ricavati (i) dal bilancio consolidato della Società sottoposto a revisione per il periodo di riferimento di 18 mesi chiuso al 31 dicembre 2020, (ii) dal bilancio consolidato della Società sottoposto a revisione per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, (iii) dal bilancio consolidato della Società sottoposto a revisione per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 (i “**Bilanci Annuali**”), e (iv) dalle informazioni finanziarie periodiche aggiuntive consolidate della Società, non sottoposte a revisione, per i periodi di tre mesi chiusi rispettivamente al 31 marzo 2023 e al 31 marzo 2022 (i “**Bilanci Intermedi**”).

I Bilanci Annuali sono stati redatti in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea (EU-IFRS). KPMG ha effettuato la revisione dei Bilanci Annuali e ha emesso le relazioni di revisione senza riserve.

I Bilanci Intermedi sono stati pubblicati su base volontaria dalla Società al fine di garantire continuità e regolarità delle informazioni concernenti l'andamento economico-finanziario consolidato su base trimestrale e sono stati predisposti in conformità con i principi, i criteri di valutazione e di stima previsti dagli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea (EU-IFRS). I Bilanci Intermedi non sono stati predisposti in conformità col Principio Contabile Internazionale IAS 34 – “*Bilancio Intermedio*”, ma sono stati predisposti adottando gli stessi principi contabili utilizzati per la redazione dei Bilanci Annuali. Di conseguenza, i prospetti contabili contenuti nei Bilanci Intermedi, anche se sono presentanti in forma sintetica e riclassificata, sono comparabili con quelli contenuti nei Bilanci Annuali.

Conto economico consolidato

(€'000)

	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021	Periodo di 18 mesi chiuso al 31 dicembre 2020	Periodo di 3 mesi chiuso al 31 marzo 2023 (non sottoposto a revisione)	Periodo di 3 mesi chiuso al 31 marzo 2022 (non sottoposto a revisione)
Ricavi totali	242.048	237.737	347.281	62,419	58.906
Risultato operativo	158.021	137.573	77.022	42,235	42,415
Utile netto	200.737	104.687	115.367	15,054	66.596
Totale utile complessivo	170.238	98.005	137.518	9,860	65.137
Utile per azione (in unità di euro)	3,80	1,98(*)	2,21(**)	0,28	1,26

(*) Estratto dal bilancio consolidato della Società sottoposto a revisione per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022. L'utile per azione si basa sul numero di azioni in circolazione a seguito dello *scrip dividend* pagato il 1° luglio 2022, che risulta pari a 52.842.238 azioni in circolazione (al netto delle azioni proprie). L'ammontare *diluted* delle azioni in circolazione è pari a 52.888.098 (2021: 52.855.081). L'importo di €1.98 è *adjusted* rispetto all'importo di €2.01 indicato nel bilancio consolidato della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

(**) Estratto dal bilancio consolidato della Società sottoposto a revisione per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021. L'utile per azione si basa sul numero di azioni in circolazione a seguito dello *scrip dividend* pagato il 2 luglio 2021, che risulta pari a 52.146.993 azioni in circolazione (al netto delle azioni proprie). L'ammontare *diluted* delle Azioni in circolazione è pari a 52.159.836.

Situazione patrimoniale finanziaria consolidata

(€'000)

	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021	Periodo di 18 mesi chiuso al 31 dicembre 2020	Periodo di 3 mesi chiuso al 31 marzo 2023 (non sottoposto a revisione)	Periodo di 3 mesi chiuso al 31 marzo 2022 (non sottoposto a revisione)
Totale attività	3.937.427	4.026.376	4.087.036	3,912,398	3.984.543
Total patrimonio netto	2.111.171	2.019.230	1.945.839	2,089,388	2.084.391
Totale passività	1.826.256	2.007.146	2.141.197	1,823,010	1.900.152

Rendiconto finanziario consolidato

(€'000)

	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2022	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021	Periodo di 18 mesi chiuso al 31 dicembre 2020	Periodo di 3 mesi chiuso al 31 marzo 2023	Periodo di 3 mesi chiuso al 31 marzo 2022
--	--	--	---	---	---

				(non sottoposto a revisione)	(non sottoposto a revisione)
Flusso di cassa da attività operative	108.474	96.466	147.018	34,684	23.055
Flusso di cassa da attività di investimento	82.151	14.188	147.405	(6,492)	96.253
Flusso di cassa da attività di finanziamento	(179.514)	(115.251)	(299.797)	(39,962)	(63.348)
Flusso di cassa netto	11.111	(4.597)	(5.364)	(11,770)	55.960
Incremento/(decremento) delle disponibilità di cassa e deposito	9.689	(4.817)	(4.776)	(12,205)	56.302
Cassa e deposito di inizio del periodo	55.618	60.435	65.211	65,307	55.618
Differenze di valuta di cassa e deposito	(1.422)	(220)	598	(435)	342
Cassa e deposito di fine periodo	65,307	55,618	60,435	53,102	111,920

2.3. Quali sono i principali rischi specifici della Società?

Di seguito sono riportati i principali rischi inerenti al settore e all'attività esercitata dal Gruppo, le operazioni, le condizioni finanziarie, la struttura del capitale e la struttura del Gruppo, in base alla probabilità e all'entità del possibile impatto negativo al loro verificarsi. Nell'effettuare la seguente selezione (al pari di quella relativa ai principali rischi specifici delle Azioni), il Gruppo ha preso in considerazione circostanze quali la probabilità che il rischio si concretizzi sulla base dello stato attuale delle cose, l'impatto potenziale che il concretizzarsi del rischio potrebbe avere sull'attività, sulle condizioni finanziarie, sui risultati delle operazioni e sulle prospettive del Gruppo e l'attenzione che il *management* del Gruppo, sulla base delle attuali aspettative, dovrebbe dedicare a questi rischi qualora dovessero concretizzarsi.

Qualsiasi decisione relativa all'investimento nelle Azioni deve essere preceduta da un'attenta lettura e comprensione di tutti i fattori di rischio contenuti nella presente Nota di Sintesi, unitamente alle altre Informazioni Pubbliche, allo scopo di farsi un'opinione prima di decidere di investire nelle Azioni. Gli investitori dovranno inoltre consultare i propri consulenti finanziari, legali e fiscali per esaminare attentamente i rischi associati a un investimento nelle Azioni e considerare tale decisione di investimento alla luce della situazione soggettiva dell'investitore.

Se uno dei seguenti rischi dovesse effettivamente verificarsi, l'attività, le prospettive, le condizioni finanziarie o i risultati operativi del Gruppo potrebbero subire effetti negativi rilevanti. In tal caso, il valore delle Azioni potrebbe diminuire e gli investitori potrebbero perdere tutto o parte del loro investimento. Sebbene il Gruppo ritenga che i rischi e le incertezze descritti di seguito siano i principali, non sono gli unici a cui il Gruppo deve far fronte. Tali fattori di rischio sono contingenti e possono verificarsi o meno. Ulteriori rischi e incertezze non attualmente noti al Gruppo, o che il Gruppo ritiene attualmente irrilevanti, potrebbero avere un effetto negativo rilevante sull'attività, sulle prospettive, sulle condizioni finanziarie o sui risultati operativi del Gruppo e potrebbero influire negativamente sul prezzo delle Azioni.

- Un generale deterioramento delle condizioni economiche globali e/o di quelle di uno o più dei quattro Paesi in cui il Gruppo gestisce centri commerciali, incluse le incertezze e le altre condizioni di mercato, - e, più nello specifico, gli effetti negativi sull'economia globale e sui mercati finanziari (i) dell'attuale situazione di tensione a livello geo-politico sia in Europa sia nella regione dell'Asia-Pacifico tra la NATO, la Federazione Russa e la Repubblica Popolare Cinese e (ii) della crisi energetica globale e dei relativi significativi incrementi dei costi dell'energia, del tasso di inflazione e dei tassi d'interesse - possono influire negativamente sulla redditività e sulla stabilità finanziaria dei suoi clienti, causando, ad esempio, la riduzione o la cessazione delle attività dei clienti e l'insolvenza o il fallimento dei venditori *retail*, il che potrebbe provocare un effetto negativo rilevante sull'attività, sui risultati operativi, sulle condizioni finanziarie e sulle prospettive del Gruppo.

- L'attività del Gruppo è stata e potrebbe continuare a essere influenzata negativamente dai focolai di malattie reali o potenziali, epidemie, pandemie (inclusa quella da COVID-19), o simili preoccupazioni per la salute pubblica, che potrebbero portare i venditori *retail* a dover cessare l'attività o a fallire a causa dei clienti costretti nelle loro abitazioni, con conseguente riduzione del reddito da locazione per la Società, e/o un ulteriore aumento significativo della dipendenza dagli acquisti *online* potrebbe avere un effetto negativo rilevante sull'attività, sui risultati operativi, sulle condizioni finanziarie e sulle prospettive del Gruppo.
- Il Gruppo può di volta in volta investire o disinvestire nei centri commerciali per integrare, espandere o ristrutturare le attuali attività. Tuttavia, il Gruppo potrebbe non riuscire a raggiungere obiettivi di investimento idonei o a disinvestire in toto o a prezzi accettabili e a integrare o distinguere tali operazioni dalle proprie attività, e ciò potrebbe portare a una diversione delle risorse manageriali che potrebbe avere un effetto negativo rilevante sull'attività, sui risultati operativi, sulle condizioni finanziarie e sulle prospettive del Gruppo.
- Il Gruppo è esposto a rischi operativi relativi, tra i quali la selezione degli *asset* e dei locatari, le prestazioni delle controparti (come locatari, fornitori, *partner* e dipendenti), le condizioni tecniche degli immobili e l'ampliamento o la riqualificazione degli immobili. Sebbene il Gruppo monitori attivamente questi rischi e disponga di controlli e procedure interne per mitigarli (ad esempio, procedure KYC e di *due diligence*), tali rischi, se dovessero concretizzarsi, potrebbero avere un effetto negativo rilevante sull'attività, sui risultati operativi, sulle condizioni finanziarie e sulle prospettive del Gruppo.
- Modifiche alla tassazione o interpretazione o applicazione delle leggi fiscali nei paesi in cui la Società opera, ad esempio in relazione all'attuale *status* di esenzione fiscale della Società in Belgio, Francia e Paesi Bassi e di assoggettamento all'imposta sul reddito delle società in Italia e Svezia, che potrebbero avere un impatto negativo rilevante sui risultati operativi e sulle condizioni finanziarie del Gruppo.
- Il Gruppo è soggetto a *cyber*-attacchi che, se non affrontati in modo adeguato, possono portare a interruzioni delle attività del Gruppo, all'indisponibilità dei sistemi tecnologici del Gruppo, a fughe di dati nonché a significative responsabilità legali e finanziarie o all'impossibilità di raggiungere gli obiettivi aziendali del Gruppo, oltre a danneggiare la reputazione del Gruppo, avere un impatto negativo rilevante sull'attività, sui risultati operativi, sulle condizioni finanziarie e sulle prospettive del Gruppo.
- Il Gruppo è esposto a una serie di rischi finanziari, tra cui: (i) i rischi relativi al rispetto dei *covenant* e delle obbligazioni previste dai contratti di finanziamento stipulati dalla Società con istituti bancari e istituti finanziari (sebbene la Società, alla data della presente Nota di Sintesi, rispetti tutti i *covenant* e le obbligazioni previste da tali contratti di finanziamento); (ii) il rischio che i finanziamenti bancari, in caso di rinnovo, non possano essere ottenuti agli stessi termini e condizioni; (iii) il rischio sui tassi d'interesse (ossia, il rischio legato alle possibili fluttuazioni inattese dei tassi di interesse relativi agli investimenti a lungo termine); e (iv) il rischio di liquidità (ossia il rischio di incorrere in perdite derivanti dall'incapacità di far fronte agli obblighi di pagamento in modo tempestivo) che, se non sufficientemente coperti o presi in considerazione, ad esempio, mediante prestiti flessibili a lungo termine e/o linee a breve termine, potrebbero avere un impatto negativo sull'attività, sui risultati operativi, sulle condizioni finanziarie e sulle prospettive del Gruppo.
- Le fluttuazioni dei tassi di cambio, in particolare in relazione alla corona svedese, possono, nonostante le attività di copertura del Gruppo, influenzare negativamente le operazioni del Gruppo e i suoi risultati da un anno all'altro.

- Il Gruppo ha stabilito dei meccanismi per preservare il livello di liquidità che riflettono la generazione di cassa e le proiezioni necessarie, in relazione sia agli incassi che ai pagamenti a breve termine, sia agli obblighi da soddisfare a lungo termine, relativi a spese in conto capitale o altro. L'incapacità di prevedere correttamente le spese in conto capitale e la liquidità, o di stabilire *budget* adeguati, potrebbe avere un impatto negativo sull'attività, sui risultati operativi, sulle condizioni finanziarie e sulle prospettive del Gruppo.
- Gli ulteriori requisiti legali e normativi associati al fatto di essere una società quotata ad Amsterdam, Brussels e Milano, possono mettere a dura prova le risorse del Gruppo, dato che qualsiasi deviazione dalle norme e dai regolamenti applicabili, compresi gli *standard* etici applicabili, potrebbe avere un impatto negativo sulla reputazione della Società e del suo *management*, e potrebbe distrarre il *management* del Gruppo, rendendo difficile la gestione delle sue attività.
- Il Gruppo deve far fronte a crescenti rischi legati al cambiamento climatico, tra cui di tornado, frane, incendi, inondazioni, che potrebbero avere ripercussioni sulle sue proprietà, sugli inquilini, sugli investitori e sulle comunità locali in cui opera. Nonostante il Gruppo tenga monitorati tali rischi e sia impegnato nella mitigazione dei potenziali impatti negativi del cambiamento climatico tramite l'adozione di misure che garantiscano resilienza in caso di eventi meteorologici estremi, il cambiamento climatico potrebbe avere un effetto negativo rilevante sull'attività, sulle condizioni finanziarie e sui risultati operativi del Gruppo.
- La transizione richiesta dal cambiamento climatico comporta taluni rischi, quali: (i) rischi legali, come ad esempio linee guida più severe in materia di costruzione di edifici e un aumento degli obblighi informativi non finanziari cui il Gruppo potrebbe essere soggetto, con conseguenti maggiori costi nei mezzi di *reporting* e per la verifica delle informazioni non finanziarie, (ii) rischi tecnologici relativi, ad esempio, agli investimenti in tecnologie a basse emissioni, (iii) rischi di mercato, tra cui l'aumento dei costi dell'energia e delle materie prime, che possono influire sulla riqualificazione o sull'allestimento dei singoli punti vendita, e (iv) rischi reputazionali, come ad esempio l'esitazione nella gestione delle questioni climatiche da parte del settore *real estate*. Questi rischi legati alla transizione potrebbero avere un impatto negativo rilevante sull'attività, sui risultati operativi, sulle condizioni finanziarie e sulle prospettive del Gruppo.

3. INFORMAZIONI PRINCIPALI SULLE AZIONI

3.1. Quali sono le caratteristiche principali delle Azioni?

Tipo, classe e ISIN. Le Azioni sono azioni ordinarie emesse dalla Società, ciascuna con un valore nominale pari a Euro 10,00. Le Azioni sono nominative e negoziate in Euro; l'ISIN delle Azioni è NL0015000K93. Alla data della presente Nota di Sintesi, sono emesse e in circolazione 53.349.162 Azioni, tutte interamente liberate ed emesse in conformità con il diritto olandese.

Diritti derivanti dalle Azioni. Le Azioni garantiscono gli stessi diritti in ogni loro aspetto. In particolare, ogni azione conferisce gli stessi diritti patrimoniali o a ricevere dividendi nonché attribuisce ai loro titolari il diritto di intervenire e di esprimere un voto all'Assemblea degli Azionisti per ogni azione posseduta. Non vi sono restrizioni al diritto di voto.

In caso di emissione di Azioni, o di attribuzione di diritti ad acquistare Azioni, ogni Azionista avrà il diritto di prelazione in proporzione all'importo nominale complessivo delle proprie Azioni. Gli Azionisti non hanno diritto di prelazione in relazione alle Azioni emesse (i) a favore di dipendenti della Società o di una società del Gruppo, (ii) a fronte di un conferimento che non sia in denaro, e (iii) a favore di una persona che esercita un diritto di acquisto di Azioni precedentemente acquisito. Il diritto di prelazione è trasferibile e può essere

rinunciato. Previa approvazione del Board of Supervisory Directors, il Board of Management può decidere di limitare o escludere il diritto di prelazione, se e nella misura in cui il Board of Management sia stato autorizzato a tale scopo dall'Assemblea degli Azionisti, per un determinato periodo di tempo e nel rispetto delle disposizioni di legge olandesi in materia.

Scioglimento e liquidazione. In caso di insolvenza, le pretese dei titolari di Azioni sono subordinate a quelle dei creditori della Società. Ciò significa che un investitore potrebbe potenzialmente perdere tutto o parte del capitale investito.

La Società può essere sciolta a seguito di delibera dell'Assemblea degli Azionisti assunta a maggioranza assoluta dei voti espressi, senza che sia richiesto alcun *quorum* costitutivo, su proposta del Board of Management precedentemente approvata dal Board of Supervisory Directors. In caso di proposta di scioglimento della Società, l'avviso di convocazione dell'Assemblea degli Azionisti dovrà farne specifica menzione. In caso di scioglimento, la Società sarà liquidata in conformità alla legge olandese e allo statuto della Società e la liquidazione sarà disposta dai membri del Board of Management, a meno che l'Assemblea degli Azionisti non nomini altri liquidatori. Il saldo rimanente a seguito del pagamento dei creditori della Società dovrà essere ripartito tra gli Azionisti in proporzione al numero di Azioni detenute da ciascuno di essi.

Limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni. Lo statuto della Società non prevede limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni. Tuttavia, il trasferimento delle Azioni a soggetti che si trovano o risiedono in, o sono cittadini di, o sono domiciliati in giurisdizioni diverse dai Paesi Bassi, potrebbe essere soggetto a specifiche previsioni o restrizioni.

Dividendi. La politica sui dividendi della Società prevede un *pay-out ratio* in termini di dividendi in denaro compreso tra il 65% e l'85%, con *target* del 75%, del risultato consolidato degli investimenti diretti per Azione in ciascun esercizio. A partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, verrà pagato un acconto sul dividendo a gennaio e un saldo del dividendo a luglio. L'acconto sul dividendo dovrebbe essere pari al 40% del dividendo totale pagato in denaro nell'esercizio precedente.

La capacità della Società di pagare dividendi in futuro dipenderà principalmente dalla sua posizione finanziaria, dal risultato economico, dal fabbisogno di capitale, dalle prospettive di investimento, dall'esistenza di riserve distribuibili e di liquidità disponibili e da altri fattori che il Consiglio di Amministrazione può ritenere rilevanti e che non sono sotto il controllo della Società.

3.2. Dove sono e saranno negoziate le Azioni?

Le Azioni sono attualmente quotate e negoziate su Euronext Amsterdam ed Euronext Brussels, con il simbolo *ticker* "ECMPA". Il 10 maggio 2023, Borsa Italiana ha disposto, con provvedimento n. 8947, l'ammissione alla quotazione delle Azioni su Euronext Milan. L'inizio della negoziazione delle Azioni su Euronext Milan (con il simbolo *ticker* "ECMPM") sarà stabilito da Borsa Italiana con successivo avviso. La Società non offrirà nuove azioni né altri titoli in relazione alla Quotazione.

Le azioni resteranno quotate sia su Euronext Amsterdam che su Euronext Brussels, dopo la quotazione su Euronext Milan.

3.3. Le Azioni sono corredate da una garanzia? Non applicabile.

3.4. Quali sono i principali rischi specifici delle Azioni?

Di seguito è riportata una selezione dei principali rischi specificatamente connessi alle Azioni:

- Il prezzo delle Azioni della Società può fluttuare in modo significativo a causa di vari fattori che possono influire negativamente sul prezzo di mercato e sui volumi delle Azioni e gli investitori potrebbero perdere tutto o parte del loro investimento.
 - Le future emissioni di Azioni, di titoli azionari convertibili in Azioni o di diritti di acquisto di tali titoli da parte della Società potrebbero diluire le partecipazioni degli investitori, ad esempio a causa dell'esclusione del diritto di prelazione.
 - Sebbene la Società abbia adottato una *policy* sui dividendi, il pagamento di dividendi futuri e i relativi importi dipenderanno dalle condizioni finanziarie e dal risultato economico del Gruppo, nonché dai dividendi erogati alla Società da parte delle società controllate operative, delle società collegate e delle *joint venture* del Gruppo, che potrebbero avere un impatto negativo sul prezzo di mercato delle Azioni.
- 4. INFORMAZIONI PRINCIPALI SULL'OFFERTA DI TITOLI AL PUBBLICO E/O SULL'AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE IN UN MERCATO REGOLAMENTATO**

4.1. *A quali condizioni e secondo quale calendario è possibile investire nelle Azioni?*

La presente Nota di Sintesi è emessa in relazione alla Quotazione. Il presente documento non costituisce un'offerta o un invito alla vendita o all'emissione, né una sollecitazione di un'offerta di acquisto o di sottoscrizione di titoli da parte di alcun soggetto. La Società non otterrà alcun provento dalla Quotazione.

Il 10 maggio 2023, Borsa Italiana ha disposto, con provvedimento n. 8947, l'ammissione alla quotazione delle Azioni su Euronext Milan. L'inizio della negoziazione delle Azioni su Euronext Milan (con il simbolo *ticker* "ECMPM") sarà stabilito da Borsa Italiana con successivo avviso.

A seguito del completamento della Quotazione, gli investitori potranno negoziare le Azioni su Euronext Amsterdam, Euronext Brussels ed Euronext Milan.

4.2. *Chi è il soggetto che richiede l'ammissione alla quotazione e alla negoziazione delle Azioni?*

La denominazione legale e commerciale del soggetto che chiede l'ammissione alla quotazione e alla negoziazione è la Società, Eurocommercial Properties N.V., una società per azioni (*naamloze vennootschap*) costituita ai sensi delle leggi dei Paesi Bassi, con sede legale (*statutaire zetel*) ad Amsterdam, Paesi Bassi, e sede legale a Herengracht 469, 1017 BS Amsterdam, Paesi Bassi.

4.3. *Perché è redatta la presenta Nota di Sintesi?*

La Società ha redatto la presente Nota di Sintesi ai sensi dell'articolo 1, comma 5, lettera j), del Regolamento Prospetti, in relazione alla Quotazione delle Azioni su Euronext Milan.