



12 april 2018

## KENNISGEVING BEKENDGEMAAKT DOOR DE FSMA MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 7 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 27 APRIL 2007 OP DE OPENBARE OVERNAMEBIEDINGEN

De FSMA maakt, met toepassing van artikel 7, eerste lid van het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, de kennisgeving openbaar die zij, overeenkomstig artikel 5 van voornoemd koninklijk besluit, op 12 april 2018 heeft ontvangen met betrekking tot het voornemen van Vastned Retail N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Amsterdam, statutair gevestigd te Rotterdam (Nederland) en kantoorhoudende te De Boelelaan 7, 1083HJ Amsterdam (Nederland), en ingeschreven in het handelsregister van de Nederlandse Kamer van Koophandel onder nummer 24262564 (de "Bieder") om een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod in contanten uit te brengen (het "Bod") op aandelen uitgegeven door Vastned Retail Belgium NV, een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan, met maatschappelijke zetel te Generaal Lemanstraat 74, 2600 Antwerpen (België), en ingeschreven in het Belgische rechtspersonenregister onder nummer 0431.391.860 (Antwerpen, afdeling Antwerpen), waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels (de "Doelvennootschap").

Het Bod heeft betrekking op alle 1.752.565 aandelen uitgegeven door de Doelvennootschap die niet reeds rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangehouden door de Bieder. Op datum van deze bekendmaking heeft de Doelvennootschap geen andere effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht uitgegeven dan aandelen.

De biedprijs bedraagt EUR 57,50 per aandeel in contanten.

Indien de Doelvennootschap enige uitkering (bij wijze van (jaarlijks, tussentijds of interim-) dividend, reële kapitaalvermindering, aflossing van kapitaal of anderszins (in contanten of in natura)) toekent of betaalt op de aandelen in de Doelvennootschap waarbij de referentiedatum die bepalend is voor de gerechtigdheid tot die uitkering vóór de dag van de verwerving van de aandelen door de Bieder valt, dan zal de biedprijs met het volledige bedrag van die uitkering per aandeel worden verminderd (vóór enige toepasselijke belastinginhouding).

De biedprijs zal bijgevolg EUR 54,88 per aandeel bedragen indien de gewone algemene vergadering van de Doelvennootschap van 25 april 2018 het voorgestelde bruto dividend van EUR 2,62 per aandeel voor het boekjaar 2017 goedkeurt, en de ex dividend datum vóór de dag van de verwerving van de aandelen door de Bieder valt.

De fiscale behandeling van de biedprijs en die van het dividend, die voor bepaalde aandeelhouders verschillend kan zijn, zal in het prospectus worden uiteengezet.

Het Bod is onderworpen aan de volgende voorwaarden:

- (i) bij de sluiting van de (in voorkomend geval verlengde) enige aanvaardingsperiode van het Bod vertegenwoordigen de (niet ingetrokken) aanvaardingen van het Bod ten minste 90% van de door het Bod bestreken aandelen in de Doelvennootschap;
- (ii) de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Doelvennootschap heeft beslist tot afstand van het statuut van de Doelvennootschap als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) onder de (niet-retrogerende) opschortende voorwaarden van de verwerving door de Bieder van alle door het Bod bestreken aandelen in de Doelvennootschap en van de gelijktijdige verwerving door de Doelvennootschap van het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (FIIS);
- (iii) de FOD Financiën heeft de Doelvennootschap schriftelijk bevestigd dat zij op de betaaldatum van het Bod de Doelvennootschap zal inschrijven als gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (FIIS) op de door de FOD Financiën gehouden lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (FIIS) en dat zij een vertegenwoordiger van de Doelvennootschap onmiddellijk een bevestiging van die inschrijving zal overhandigen;
- (iv) gedurende de periode voorafgaand aan de datum waarop de resultaten van de (in voorkomend geval verlengde) enige aanvaardingsperiode van het Bod worden aangekondigd, doet zich geen gebeurtenis voor buiten de controle van de Bieder die een belangrijke nadelige impact heeft of redelijkerwijs kan hebben op de financiële situatie en/of de vooruitzichten van de Doelvennootschap, of op de beurswaarde van de Doelvennootschap, met dien verstande dat onder dergelijke gebeurtenis wordt begrepen:
  - a. enig feit, gebeurtenis of omstandigheid, die op zich of samen met enig ander feit, gebeurtenis of omstandigheid, een negatieve impact heeft of redelijkerwijs zou hebben (waarbij de waarschijnlijkheid dat het feit, de gebeurtenis of de omstandigheid redelijkerwijs een negatieve impact zou hebben dient te worden bevestigd door een onafhankelijke expert) met meer dan 10% van het geconsolideerde EPRA<sup>1</sup> resultaat<sup>2</sup> van de Doelvennootschap per aandeel (zijnde meer dan EUR 0,26) of meer dan 10% van de nettowaarde per aandeel<sup>3</sup> van de Doelvennootschap (zijnde meer dan EUR 5,41), berekend volgens de methode aangewend in de laatste geconsolideerde jaarcijfers van de Doelvennootschap, in vergelijking met het geconsolideerde EPRA resultaat per aandeel respectievelijk de nettowaarde per aandeel zoals die blijkt uit de geconsolideerde jaarcijfers van de Doelvennootschap per 31 december 2017 (zijnde EUR 2,62 respectievelijk EUR 54,05); en/of

<sup>1</sup> Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association).

<sup>2</sup> Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.

<sup>3</sup> De boekwaarde van een aandeel na aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen.

- b. een daling van de slotkoers van de FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index met meer dan 15% in vergelijking met de slotkoers van de FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index op 12 januari 2018 (zijnde 2209,09 punten), met dien verstande dat de Bieder slechts kan beslissen om zijn Bod in te trekken omwille van een daling van de slotkoers van de FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index onder de 1877,73 punten, op voorwaarde dat, en zolang als, de slotkoers van de FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index lager is dan 1877,73 punten. Indien de Bieder niet beslist om zijn Bod in te trekken op een ogenblik waarop de slotkoers van FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index minder dan 1877,73 punten bedraagt en deze slotkoers vervolgens terug boven dit niveau uitstijgt, zal de Bieder zich nadien niet meer kunnen beroepen op deze eerdere en tijdelijke daling van de FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index. De eventuele beslissing van de Bieder om zijn Bod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index tijdelijk gedaald is onder de 1877,73 punten, doet geen afbreuk aan het recht van de Bieder om alsnog de voorwaarde in te roepen en zijn Bod in te trekken, indien de FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index slotkoers, na een heropleving, vervolgens opnieuw onder 1877,73 punten zou dalen.

Deze voorwaarden zijn bepaald in het uitsluitende voordeel van de Bieder, die zich het recht voorbehoudt om, geheel of gedeeltelijk, afstand te doen van deze voorwaarden (andere dan de aanvaardingsdrempel bepaald onder punt (i)). Indien niet voldaan is aan enige van deze voorwaarden, dan zal de Bieder zijn beslissing om al dan niet afstand te doen van die voorwaarden ten laatste bekendmaken op het ogenblik dat de resultaten van de enige aanvaardingsperiode worden bekendgemaakt.

De aanvaardingsdrempel bepaald onder punt (i) veronderstelt dat de Bieder en de bij sluiting van de enige aanvaardingsperiode met hem in onderling overleg handelende personen, rekening houdend met de reeds door de Bieder rechtstreeks of onrechtstreeks aangehouden deelneming, een totale deelneming van 96,55% van het totale aantal aandelen in de Doelvennootschap bezitten.

De Bieder verbindt zich ertoe om met toepassing van artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen en artikelen 42 en 43 van het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen een vereenvoudigd uitkoopbod uit te brengen indien de voorwaarden daartoe zijn vervuld.



12 avril 2018

## AVIS RENDU PUBLIC PAR LA FSMA EN APPLICATION DE L'ARTICLE 7 DE L'ARRETE ROYAL DU 27 AVRIL 2007 RELATIF AUX OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION

Conformément à l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup> de l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition, la FSMA rend public l'avis qu'elle a reçu, conformément à l'article 5 dudit arrêté royal, en date du 12 avril 2018, relatif à l'intention de Vastned Retail N.V., une société anonyme de droit néerlandais, dont les actions sont admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Amsterdam, ayant son siège social à Rotterdam (Pays-Bas) et ses bureaux à De Boelelaan 7, 1083HJ Amsterdam (Pays-Bas), et inscrite au registre commercial de la Chambre du Commerce néerlandais sous le numéro 24262564 (l'« Offrant »), de lancer une offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle en espèces (l'« Offre ») portant sur des actions émises par Vastned Retail Belgium NV, une société immobilière réglementée publique sous forme d'une société anonyme, ayant fait publiquement appel à l'épargne, ayant son siège social à Generaal Lemansstraat 74, 2600 Anvers (Belgique), et inscrite au registre des personnes morales belge sous le numéro 0431.391.860 (Anvers, division Anvers), dont les actions sont admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles (la « Société Visée »).

L'Offre porte sur l'ensemble des 1.752.565 actions émises par la Société Visée qui ne sont pas encore détenues directement ou indirectement par l'Offrant. À la date de cet avis, la Société Visée n'a pas émis d'autres titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote que des actions.

Le prix de l'offre est de EUR 57,50 par action en espèces.

Si la Société Visée accorde ou effectue une distribution (sous forme de dividende (annuel, intermédiaire ou intérimaire), réduction de capital réelle, remboursement de capital ou autres (en espèces ou en nature)) sur les actions de la Société Visée, et la date de référence déterminant le droit à cette distribution est antérieure à la date d'acquisition des actions par l'Offrant, le prix de l'offre sera réduit du montant total de cette distribution par action (avant toute déduction fiscale applicable).

Le prix de l'offre sera par conséquent de EUR 54,88 par action si l'assemblée générale ordinaire de la Société Visée du 25 avril 2018 approuve le dividende brut proposé de EUR 2,62 par action pour l'exercice comptable 2017, et la date ex-dividende est antérieure à la date d'acquisition des actions par l'Offrant.

Le traitement fiscal du prix de l'offre et du dividende, qui peut être différent pour certains actionnaires, seront indiqués dans le Prospectus.

L'Offre est soumise aux conditions suspensives suivantes:

- (i) à la clôture de l'unique période d'acceptation (le cas échéant prorogée) de l'Offre, les acceptations (non-retirées) de l'Offre représentent au moins 90% des actions de la Société Visée faisant l'objet de l'offre ;
- (ii) l'assemblée générale extraordinaire de la Société Visée a décidé de renoncer à son agrément en tant que société immobilière réglementée publique (SIRP) sous réserve des conditions suspensives (non-rétroactives) de l'acquisition par l'Offrant de l'ensemble des actions de la Société Visée faisant l'objet de l'offre et de l'obtention simultanée par la Société Visée du statut de fond d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) ;
- (iii) le SPF Finances a confirmé à la Société Visée par écrit qu'il inscrira, à la date de paiement de l'Offre, la Société Visée en tant que fond d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) sur la liste des fonds d'investissement immobiliers spécialisés (FIIS) et qu'il transmettra immédiatement une confirmation de l'inscription au représentant de la Société Visée ;
- (iv) au cours de la période préalable à la date de publication des résultats de l'unique période d'acceptation (le cas échéant prorogée) de l'Offre aucun événement n'aura eu lieu, hors du contrôle de l'Offrant, qui résulterait, ou pourrait raisonnablement résulter en une incidence défavorable importante sur la situation financière et/ou les perspectives de la Société Visée, ou sur la capitalisation boursière de la Société Visée, étant entendu qu'est considéré comme un tel événement :
  - a. tout fait, événement ou circonstance qui, individuellement ou en combinaison avec d'autres faits, événements ou circonstances, résulterait, ou pourrait raisonnablement résulter en une incidence défavorable (en pareil cas, la probabilité que le fait, l'événement ou la circonstance résulterait raisonnablement en une incidence défavorable, devra être confirmé par un expert indépendant) de plus de 10% de l'EPRA<sup>1</sup> Résultat<sup>2</sup> consolidé par action (soit plus que EUR 0,26) ou plus de 10% de la valeur nette par action<sup>3</sup> de la Société Visée (soit plus de EUR 5,41) calculé selon la méthode appliquée dans les derniers comptes consolidés de la Société Visée par rapport à l'EPRA Résultat consolidé par action, ou respectivement la valeur nette par action tel qu'il résulte des comptes consolidés de la Société Visée au 31 décembre 2017 (soit respectivement EUR 2,62 et EUR 54,05) ; et/ou
  - b. une baisse du cours de clôture du FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index de plus de 15% par rapport au cours de clôture du FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index le 12 janvier 2018 (soit 2209,09 points), étant entendu que l'Offrant ne peut que décider de retirer son

<sup>1</sup> Indicateur de performances financières calculé selon les Best Practices Recommendations d'EPRA (European Public Real Estate Association).

<sup>2</sup> Résultat issu des activités opérationnelles stratégiques.

<sup>3</sup> La valeur comptable de l'action sans aucune déduction des coûts de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement. Le montant est calculé en divisant le montant des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société par le nombre d'actions ayant droit au dividende.

Offre à cause d'une baisse du cours de clôture du FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index en dessous de 1877,73 points, à condition et aussi longtemps que le cours de clôture du FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index est inférieur à 1877,73 points. Si l'Offrant décide de ne pas retirer son Offre à un moment où le cours de clôture du FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index est inférieur à 1877,73 points et que ce cours de clôture dépasse ensuite à nouveau ce niveau, l'Offrant ne pourra plus se prévaloir de cette diminution antérieure et temporaire du FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index par la suite. La décision éventuelle de l'Offrant de maintenir son Offre au cours d'une période où le cours de clôture du FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index est temporairement descendu sous les 1877,73 points, ne porte pas préjudice au droit de l'Offrant d'invoquer la condition et de retirer son Offre, si le cours de clôture du FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index, après une relance, baisserait à nouveau en dessous de 1877,73 points.

Les conditions suspensives susmentionnées sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'Offrant qui se réserve le droit d'y renoncer en tout ou en partie (sauf en ce qui concerne le seuil d'acceptation prévu au point (i)). Si l'une des conditions suspensives susmentionnées n'est pas remplie, l'Offrant fera part de sa décision de renoncer ou non à ces conditions suspensives, au plus tard lorsque les résultats de l'unique période d'acceptation sont annoncés.

Le seuil d'acceptation prévu au point (i) suppose que l'Offrant et les personnes agissant de concert avec lui à la clôture de l'unique période d'acceptation détiennent, compte tenu de la participation déjà détenue directement ou indirectement par l'Offrant, une participation totale de 96,55% du nombre total d'actions de la Société Visée.

L'Offrant s'engage, en application de l'article 513 du Code des sociétés, et des articles 42 et 43 de l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition, à émettre une offre de reprise simplifiée, si les conditions à cet effet sont remplies.