

## press release

Announcement in accordance with Article 8, paragraph 1 of the Belgian Royal Decree of 27 April 2007 on public takeover bids

# VASTNED RETAIL N.V. ANNOUNCES ITS INTENTION TO MAKE A VOLUNTARY AND CONDITIONAL PUBLIC TAKEOVER BID OF €57.50 PER SHARE IN CASH FOR ALL NOT OWNED SHARES IN VASTNED RETAIL BELGIUM NV

*Amsterdam, 14 January 2018, 9.00 pm (CET)*

- The intended takeover bid of €57.50 in cash per share represents a premium of 27.6% and 26.7% respectively on the weighted average share price over a period of 1 and 3 months preceding the publication of this press release and a premium of 24.5% on the closing price on 12 January 2018, and a premium of 9.0% on the net asset value (fair value) as at 30 September 2017. The intended takeover bid values Vastned Retail Belgium at €395 million enterprise value.
- The intended takeover bid will provide for an acceptance rate of 90% of the free float in order to make a simplified squeeze-out possible (which, taking into account the participation already held, presupposes a total participation of 96.55%). It will be proposed to an extraordinary general meeting of Vastned Retail Belgium NV yet to be convened to waive the status as a public regulated real estate company (public BE-REIT) and adopt the specialised real estate investment fund (FIIS) status after the simplified squeeze-out has been completed.
- After the intended takeover bid, which, if the conditions therefor have been met, will be followed immediately by a simplified squeeze-out, the stock exchange listing will be cancelled.
- 65.49% of the shares in Vastned Retail Belgium NV is already held by Vastned Retail N.V. either directly or indirectly.

Vastned Retail N.V. ('Vastned') (Euronext Amsterdam: VASTN) announces its intention to make a voluntary and conditional public takeover bid on all shares in Vastned Retail Belgium NV ('Vastned Retail Belgium') (Euronext Brussels: VASTB) that are not yet held by Vastned directly or indirectly, i.e. 1.75 million shares.

The intended takeover bid values Vastned Retail Belgium at €395 million enterprise value, which represents a premium of 27.6% and 26.7% respectively on the weighted average share price over a period of 1 and 3 months preceding the publication of this press release and a premium of 24.5% on the closing price on 12 January 2018, and a premium of 9.0% on the net asset value (fair value) as at 30 September 2017.

*Taco de Groot, Vastned CEO: 'Due to a change in the law it has become possible to hold a non-listed real estate company in Belgium. Cancelling the stock exchange listing allows to save costs, which enables us to offer the shareholders in Vastned Retail Belgium a very attractive premium. Integrating Vastned Retail Belgium into Vastned will result in a simpler and more effective organisational structure, which will also enhance the growth possibilities in Belgium.'*

*Reinier Walta, Vastned CFO: 'The planned takeover will give Vastned Retail Belgium shareholders the opportunity to convert the present substantial discount compared to the net asset value into a premium, while at the same time solving the limited liquidity of the share.'*

After the intended takeover bid, Vastned Retail Belgium will remain a key subsidiary of Vastned. The intended takeover bid will not affect employment at Vastned Retail Belgium. Vastned also does not expect a substantial change in the strategy of Vastned Retail Belgium, other than waiving the public regulated real estate company (public BE-REIT) status and adopting the status of a specialised real estate investment fund (FIIS). In this context, the stock exchange listing of Vastned Retail Belgium will also be cancelled.

The intended takeover bid will state a number of conditions, including an acceptance threshold of at least 90% of the shares to which the intended takeover bid applies (which, taking into account the participation already held, presupposes a total participation of 96.55%), the resolution of the extraordinary general meeting of shareholders of Vastned Retail Belgium to relinquish the status of public BE-REIT and simultaneously take on FIIS status, and the absence of any material adverse effect arising after the date of this announcement, and will further be subject to the other conditions that will be set out in the prospectus.

After the initial acceptance period of the intended takeover bid, Vastned, to the extent the conditions therefor have been met, will make a simplified squeeze-out with a view to the simultaneous acquisition of all shares in Vastned Retail Belgium and the conversion into a specialised real estate investment fund.

This announcement solely expresses an intention and is not a formal notice of a voluntary public takeover bid within the meaning of the Belgian Royal Decree of 27 April 2007 and the Belgian Act of 1 April 2007 on public takeover bids. Whether, when and at what conditions the intended takeover bid will be made, is dependent on a number of factors, including general market conditions, the further evolution of the financial markets and the evaluation of the offer price by an independent expert who will be appointed by the independent directors of Vastned Retail Belgium, as the intended takeover bid is made by the controlling shareholder of Vastned Retail Belgium, and who will issue a valuation report within the meaning of Article 23 of the Belgian Royal Decree of 27 April 2007 on public takeover bids.

If Vastned should resolve to make a formal bid, full details thereof will be set out in a prospectus that will be submitted to the Belgian Financial Services and Markets Authority (FSMA). The board of directors of Vastned Retail Belgium will study this prospectus and further explain its position in a memorandum of response. The independent directors will be assisted in this by an independent expert.

Kempen will act as sole financial adviser to Vastned, and Eubelius will act as legal adviser.

### **About Vastned**

Vastned is a listed European retail property company focusing on venues for premium shopping. Vastned invests in selected cities in Europe, with a clear focus on the best retail property in popular shopping streets. Vastned's tenants are strong and leading international and national retail brands. The property portfolio has a size of € 1.6 billion.

### **Further information:**

Anneke Hoijtink  
*Investor Relations Manager*  
anneke.hoijtink@vastned.com  
Tel: +31 6 31637374

### **Disclaimer**

This press release is also published in English. If this should create uncertainty, the Dutch version will prevail.

This press release does not constitute an offer to buy Vastned Retail Belgium securities, nor a request from anyone in any jurisdiction to this effect. If Vastned resolves to pursue a bid to buy Vastned Retail Belgium securities by means of a public takeover bid, such an offer may only take place based on a prospectus approved by the FSMA. No actions have been taken to enable a public takeover bid in any jurisdiction and no such actions will be taken before Vastned resolves to pursue a public takeover bid. Neither this press release nor any other information regarding the matters set out herein may be distributed in any jurisdiction where filing, qualification or other obligations are or would be in effect in respect of the contents of this press release or of that information. Any non-compliance with these restrictions may constitute a breach of financial laws and regulations in such jurisdictions. Vastned and its associated companies expressly disclaim any liability for such a breach of these restrictions by anyone.

## **persbericht**

Mededeling overeenkomstig artikel 8, §1 van het Belgische Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen

# VASTNED RETAIL N.V. KONDIGT HAAR INTENTIE AAN OM EEN VRIJWILLIG EN VOORWAARDELIJK OPENBAAR OVERNAMEBOD UIT TE BRENGEN OP ALLE AANDELEN IN VASTNED RETAIL BELGIUM NV DIE NOG NIET IN HAAR BEZIT ZIJN VAN € 57,50 PER AANDEEL IN CONTANTEN

*Amsterdam, 14 januari 2018, 21.00 uur (CET)*

- Het voorgenomen overnamebod van € 57,50 in contanten per aandeel vertegenwoordigt een respectieve premie van 27,6% en 26,7% ten opzichte van de gewogen gemiddelde aandelenkoers over een periode van 1 en 3 maanden voorafgaand aan dit bericht en een premie van 24,5% ten opzichte van de slotkoers van 12 januari 2018 alsmede een premie van 9,0% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) per 30 september 2017. Het voorgenomen overnamebod waardeert Vastned Retail Belgium op €395 miljoen ondernemingswaarde.
- Het voorgenomen overnamebod zal voorzien in een aanvaardingspercentage van 90% van de free float teneinde een vereenvoudigd uitkoopbod mogelijk te maken (wat, rekening houdend met de reeds aangehouden deelneming, een totale participatie van 96,55% veronderstelt). Aan een nader op te roepen buitengewone algemene vergadering van Vastned Retail Belgium NV zal worden voorgesteld om bij afsluiting van het vereenvoudigd uitkoopbod afstand te doen van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvenootschap (OGVV) en het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (FIIS) aan te nemen.
- Na afloop van het voorgenomen overnamebod, dat in zoverre de voorwaarden daartoe zijn vervuld, onmiddellijk wordt gevolgd door een vereenvoudigd uitkoopbod, zal de beursnotering worden geschrapt.
- 65,49% van de aandelen in Vastned Retail Belgium NV wordt reeds, direct of indirect, gehouden door Vastned Retail N.V.

Vastned Retail N.V. ("Vastned") (Euronext Amsterdam: VASTN) kondigt haar voornemen aan om een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod uit te brengen op alle aandelen van Vastned Retail Belgium NV ("Vastned Retail Belgium") (Euronext Brussels: VASTB) die nog niet direct of indirect worden aangehouden door Vastned, zijnde 1,75 miljoen aandelen.

Het voorgenomen overnamebod waardeert Vastned Retail Belgium op €395 miljoen ondernemingswaarde, wat een respectieve premie vertegenwoordigt van 27,6% en 26,7% ten opzichte van de gewogen gemiddelde aandelenkoers over een periode van 1 en 3 maanden voorafgaand aan dit bericht en een premie van 24,5% ten opzichte van de slotkoers van 12 januari 2018 alsmede een premie van 9,0% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) per 30 september 2017.

Taco de Groot, CEO van Vastned: *“Door een verandering in de wetgeving is het mogelijk om in België een niet beursgenoteerd vastgoedfonds aan te houden. Door de beëindiging van de beursnotering kunnen kosten worden bespaard, waardoor wij in staat zijn de aandeelhouders van Vastned Retail Belgium een erg aantrekkelijke premie te bieden. Door de integratie van Vastned Retail Belgium binnen Vastned creëert Vastned een eenvoudiger en slagvaardigere organisatiestructuur, wat ook de groeimogelijkheden in België ten goede komt.”*

Reinier Walta, CFO van Vastned: *“De geplande overname biedt de aandeelhouders van Vastned Retail Belgium de mogelijkheid om de huidige substantiële discount ten opzichte van de nettowaarde om te zetten tegen een premie terwijl meteen een oplossing wordt geboden voor de beperkte liquiditeit in het aandeel.”*

Vastned Retail Belgium zal ook na het voorgenomen overnamebod een belangrijke dochtervennootschap van Vastned blijven. Het voorgenomen overnamebod zal geen invloed hebben op de werkgelegenheid van Vastned Retail Belgium. Vastned verwacht ook geen substantiële wijziging van de strategie van Vastned Retail Belgium, met dien verstande dat zij afstand zal doen van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) en het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (FIIS) zal aannemen. In dat kader zal ook de beursnotering van Vastned Retail Belgium worden beëindigd.

Het voorgenomen overnamebod zal een aantal voorwaarden bevatten waaronder een aanvaardingsdrempel van ten minste 90% van de aandelen waarop het voorgenomen overnamebod betrekking zal hebben (wat, rekening houdend met de reeds aangehouden deelneming, een totale participatie van 96,55% veronderstelt), het besluit van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Vastned Retail Belgium tot afstand van het statuut van OGVV en de gelijktijdige verwerving van het statuut van FIIS en de afwezigheid van een wezenlijk nadelig effect dat zich zou voordoen na de datum van deze aankondiging en zal verder onderhevig zijn aan de overige voorwaarden die in het prospectus zullen worden vermeld.

Na afloop van de initiële aanvaardingsperiode van het voorgenomen overnamebod zal Vastned, in zoverre de voorwaarden daartoe zijn vervuld, een vereenvoudigd uitkoopbod uitbrengen met het oog op de gelijktijdige verwerving van alle aandelen in Vastned Retail Belgium en de omvorming in een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds.

Deze mededeling geeft enkel uitdrukking aan een intentie en is geen formele kennisgeving van een vrijwillig openbaar overnamebod in de zin van het Belgische Koninklijk Besluit van 27 april 2007 en de Belgische Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen. Of, wanneer en tegen welke voorwaarden het voorgenomen overnamebod zal worden uitgebracht, hangt af van een aantal factoren, waaronder de algemene marktomstandigheden, de verdere evolutie van de financiële markten en de beoordeling van de biedprijs door een onafhankelijk expert die door de onafhankelijke bestuurders van Vastned Retail Belgium zal worden aangesteld, nu het voorgenomen overnamebod uitgaat van de controlerende aandeelhouder van Vastned Retail Belgium, en die een waarderingsverslag zal uitbrengen in de zin van artikel 23 van het Belgische Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen.

Indien Vastned zou beslissen om een formeel bod uit te brengen, dan zullen de volledige details daarvan in een prospectus worden uiteengezet dat bij de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (“FSMA”) zal worden ingediend. De raad van bestuur van Vastned Retail Belgium zal dat prospectus bestuderen en zijn standpunt nader toelichten in een memorie van antwoord. De onafhankelijke bestuurders zullen daarbij bijgestaan worden door een onafhankelijk expert.

Kempen treedt op als enige financieel adviseur voor Vastned en Eubelius CVBA treedt op als juridisch adviseur.

## Over Vastned

Vastned is een beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op “venues for premium shopping”. Vastned investeert in geselecteerde steden in Europa met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden. Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en nationale retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van circa € 1,6 miljard.

## Verdere informatie:

Anneke Hoijtink  
*Investor Relations Manager*  
anneke.hoijtink@vastned.com  
Tel: +31 6 31637374

## Disclaimer

Dit persbericht wordt ook in het Engels gepubliceerd. Mochten er hierdoor onduidelijkheden optreden, dan is de Nederlandse versie doorslaggevend.

Dit persbericht vormt geen aanbod tot aankoop van effecten van Vastned Retail Belgium, noch een verzoek door wie dan ook in enig rechtsgebied met betrekking daarop. Indien Vastned besluit om verder te gaan met een bod om effecten van Vastned Retail Belgium te kopen middels een openbaar overnamebod, dan zal en kan een dergelijk bod enkel plaatsvinden op basis van een prospectus goedgekeurd door de FSMA. Geen handelingen werden ondernomen om een openbaar overnamebod in enig rechtsgebied mogelijk te maken en geen zulke handelingen zullen worden ondernomen voorafgaand aan het besluit van Vastned om verder te gaan met een openbaar overnamebod. Noch dit persbericht noch enige andere informatie met betrekking tot de aangelegenheden hierin vermeld mag worden verspreid in enig rechtsgebied waar registratie-, kwalificatie- of andere verplichtingen van kracht zijn of zouden zijn met betrekking tot de inhoud hiervan of daarvan. Elke niet-naleving van deze beperkingen kan een overtreding inhouden van de financiële wetgeving en regelgeving in dergelijke rechtsgebieden. Vastned en haar verbonden vennootschappen wijzen uitdrukkelijk enige aansprakelijkheid af voor een overtreding van deze beperkingen door om het even welke persoon.