

RODAMCO: ADVIES DESKUNDIGEN

De uitkoopprocedure Unibail-Rodamco is in de eindfase beland. De Ondernemingskamer (OK) bepaalt binnen afzienbare tijd wat een billijke prijs is voor de aandelen Rodamco.

Openbaar bod en uitkoopprijs

Unibail heeft in het voorjaar van 2007 een openbaar bod op de aandelen Rodamco uitgebracht, waarbij de aandeelhouders Rodamco betaald zijn in aandelen Unibail (0,5223 aandeel Unibail voor een aandeel Rodamco, ofwel 124,82 euro omgerekend in contanten). Veel aandeelhouders Rodamco hebben hun aandelen onder dit bod aangeboden.

Unibail-Rodamco, zoals de nieuwe vennootschap heet, heeft op 14 december 2007 gevorderd dat de overblijvende aandeelhouders hun aandelen alsnog aan haar moeten verkopen. Unibail-Rodamco biedt hen slechts 81,03 euro per aandeel. Zij heeft die prijs berekend door het ruilbod om te rekenen naar een geldbedrag (uitkoop moet in contanten plaatsvinden), maar heeft daarbij niet aangeknoopt bij de koers op de datum van gestanddoening van haar bod in juni 2007, maar bij de gemiddelde koers in de dertig dagen voorafgaand aan de datum van de dagvaarding. Op die manier profiteert Unibail-Rodamco van de in de zomer van 2007 ingezette koersda-

ling. Had zij, zoals op 11 juli 2007 aangekondigd, de uitkoopprocedure zo spoedig mogelijk gestart, dan had de uitkoopprijs op basis van dezelfde ruilverhouding ten minste boven de 100 euro gelegen.

De VEB voert verweer in deze uitkoopprocedure. Met een aantal hedgefonds is de VEB van oordeel dat de door Unibail-Rodamco gehanteerde berekeningsmethode principieel onjuist is. Met name omdat daarmee de koersrisico's verbonden aan het aandeel Unibail voor rekening gebracht worden van een groep aandeelhouders die er juist voor heeft gekozen die risico's niet te willen dragen. In het najaar van 2008 dienden gedaagden – de VEB, de bij de VEB aangesloten hedgefonds en nog een aantal andere hedgefonds – hun laatste schriftelijke processtuk in. De pleidooien hebben plaatsgevonden op 23 april 2009.

Deskundigenbericht

De OK achtte zich evenwel door partijen onvoldoende voorgelicht om de prijs van de uit te kopen aandelen zelf te bepalen en heeft daarom bij beschikking van 9 maart 2010 drie deskundigen de opdracht gegeven een advies uit te brengen over deze prijs. De deskundigen hebben inmiddels hun (vertrouwelijke) advies aan de OK afgerond. Het eindarrest van de OK wordt in de komende maanden verwacht. ■

DIM VASTGOED: UITKOOPPROCEDURE

Begin 2010 bracht Equity One, een Amerikaans vastgoedbeleggingsfonds, een openbaar bod uit op de aandelen DIM Vastgoed. Inmiddels heeft Equity One meer dan 95 procent van de aande-

len en is het de uitkoopprocedure gestart om ook de laatste aandelen DIM Vastgoed in bezit te krijgen. Het openbaar bod was volgens de VEB te laag om een aantal redenen.

In de eerste plaats heeft Equity One een overheersende invloed gekregen op Dim Vastgoed. Begin 2009 nam Equity One het 24-procentbelang van Homburg in DIM Vastgoed over tegen een prijs van ongeveer 11 euro per aandeel. Na die transactie bezat Equity One ongeveer 75 procent van de aandelen. Tevens was Equity One bereid een kortlopende lening te verstrekken en heeft het ook nog het recht bedongen om twee van de drie bestuursleden van Dim Vastgoed te benoemen.

In de tweede plaats was op basis van Nederlandse boekhoudregels de intrinsieke waarde van een aandeel DIM Vastgoed ultimo 2009 7,58 dollar. Het bod van 7,30 dollar ligt dus lager.

De VEB zal in de uitkoopprocedure verweer voeren.

De verwachting is dat in deze procedure op zijn vroegst in de tweede helft van komend jaar de eindbeschikking zal worden gewezen. ■



VEB NCVB

Postbus 240
2501 CE 's-Gravenhage
Tel. 070-3130000
Fax 070-3130099
E-mail info@veb.net
website www.veb.net

Deelnemen kan nog!

In deze actiespecial heeft u een overzicht kunnen vinden van verschillende actuele acties van de VEB. Voor zover het nog lopende acties betreft, zal de VEB u op de hoogte houden van de verdere gang van zaken. Gedupeerden die zich nog niet hebben aangemeld, kunnen dit alsnog doen. Als er sprake is van een uitkering, wordt wel rekening gehouden met het moment van aanmelden. Voor meer achtergrondinformatie over deze en andere activiteiten en acties verwijzen wij u naar onze website **WWW.VEB.NET**.

Heeft u alsnog vragen, neemt u dan contact met ons op.