

ACEASTĂ CIRCULARĂ ESTE IMPORTANTĂ ȘI NECESITĂ ATENȚIA DVS. IMEDIATĂ

Definițiile și interpretările care încep la pagina 35 din prezenta circulară au fost, după caz, utilizate pe această copertă.

Acțiunea solicitată

A acționarii sunt invitați să consulte pagina 15 din prezenta circulară, care expune acțiunea detaliată pe care trebuie să o întreprindă aceștia.

Dacă ați înstrăinat toate acțiunile pe care le dețineți în NEPI, prezenta circulară (împreună cu notificarea anexată privind adunare generală extraordinară, formularul de procură, formularul de alegere a dividendelor, formularul de alegere a răscumpărării și restituirii și prospectul) trebuie înmănată cumpărătorului acțiunilor respective sau, după caz, către CSDP, furnizorului CREST, brokerului, custodelui, bancherului sau altui agent prin care s-a efectuat transferul.

Dacă aveți vreun dubiu cu privire la acțiunea pe care trebuie să o luați, vă rugăm să va consultați imediat cu CSDP, furnizorul CREST, brokerul, custodele, bancherul, contabilul, consilierul juridic sau alt consultant profesionist.

Toate orele indicate sunt orele locale din țara la care se referă.

NEPI își declină responsabilitatea și nu va putea fi trasă la răspundere pentru nicio situație în care CSDP, furnizorul CREST, brokerul sau custodele oricărui deținător de acțiuni în formă dematerializată nu a notificat respectivul acționar cu privire la conținutul prezentei circulare.



New Europe Property Investments plc

(Constituită și înregistrată în Insula Man cu numărul de înregistrare 001211V)

(Înregistrată ca societate externă cu răspundere limitată în conformitate cu legea din Africa de Sud)

(Număr de înregistrare 2009/000025/10)

Cod acțiuni JSE: NEP Cod acțiuni BVB: NEP

ISIN: IM00B23XCH02

(„NEPI” sau „societatea”)

CIRCULARĂ CĂTRE ACȚIONARI

referitoare la fuziunea dintre NEPI și Rockcastle într-o entitate nou înființată în Insula Man (respectiv NEPI Rockcastle), care urmează a fi implementată prin referirea la un raport efectiv de schimb de acțiuni de 4,7 acțiuni Rockcastle existente pentru fiecare 1 acțiune NEPI existentă, prin:

- cedarea de către NEPI a tuturor activelor și pasivelor sale, la data implementării fuziunii, inclusiv 100% din capitalul social emis al entităților deținute în mod direct de NEPI (cu excepția oricăror acțiuni NEPI Rockcastle deținute de NEPI) către NEPI Rockcastle, în schimbul dreptului de a primi un număr de acțiuni NEPI Rockcastle noi emise către NEPI stabilit pe baza raportului de schimb („swap ratio”);
- distribuția către acționarii NEPI a drepturilor NEPI la acțiunile NEPI Rockcastle, potrivit alegerii facute de acționarii NEPI, în oricare dintre următoarele modalități:
 - (i) să primească o distribuție *in specie* sub formă de restituire de capital;
 - (ii) să primească o distribuție *in specie* sub formă de dividende; sau
 - (iii) să îi fie răscumpărate de către NEPI acțiunile NEPI,astfel încât acționarii NEPI să primească în cele din urmă de la NEPI Rockcastle 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută; și
- delistarea și dizolvarea administrativă ulterioară a NEPI,

și care include:

- o notificare cu privire la adunarea generală extraordinară a acționarilor;
- un formular de procură (*alb*) pentru a vota la adunarea generală extraordinară a acționarilor utilizat de către acționarii care dețin acțiuni în formă dematerializată și certificate cu înregistrare „în nume propriu” în registrul din Africa de Sud, toți acționarii înregistrați în România și toți acționarii din registrul din Marea Britanie;
- un formular de alegere a dividendelor (*albastru*) utilizat de către acționarii certificați din registrul din Africa de Sud, toți acționarii înregistrați în România și toți acționarii din registrul din Marea Britanie care aleg să primească distribuția sub formă de dividende; și
- un formular de alegere a răscumpărării și restituirii (*verde*) utilizat de către acționarii certificați din registrul din Africa de Sud, toți acționarii înregistrați în România și toți acționarii din registrul din Marea Britanie care doresc să participe în procesul de răscumpărare.

Consultant corporativ și sponsor JSE



Contabili independenți



Consilier juridic pentru legislația din Africa de Sud



Consultant financiar pentru NEPI



Expert independent



Consilier juridic pentru legislația din Insula Man



Consilier juridic pentru legislația din România



Data emiterii: 9 iunie 2017

Această circulară este disponibilă în limba engleză și în limba română. Copii ale prezentei circulare pot fi obținute de la sponsorul JSE al societății, Java Capital Trustees and Sponsors Proprietary Limited, 6A Sandown Valley Crescent, Sandton, 2196, începând de vineri, 9 iunie 2017 până marți 18 iulie 2017, inclusiv. Va fi, de asemenea, disponibilă pe site-ul societății (www.nepinvest.com) și pe site-ul BVB (www.bvb.ro) începând de vineri, 9 iunie 2017.

NEPI este listată pe principalul segment al JSE și pe piața reglementată a BVB.

Declarația persoanelor responsabile

După revizuirea conținutului prezentei circulare, persoanele responsabile care reprezintă emitentul, New Europe Property Investments plc., declară prin prezenta că, după luarea tuturor măsurilor rezonabile și după cunoștința lor, informațiile din prezenta circulară sunt în conformitate cu realitatea, adevărate și corecte în toate privințele și nu conțin erori materiale care ar putea avea un impact semnificativ asupra circularei.

Declarații anticipative

Prezenta circulară include declarații anticipative. Declarațiile anticipative sunt declarații care includ, dar nu se limitează la, declarații privind poziția financiară viitoare a grupului și perspectivele viitoare ale acestuia. Aceste declarații anticipative s-au bazat pe așteptările și previziunile curente privind rezultatele viitoare care, deși sunt considerate de directori ca fiind rezonabile, nu sunt o garanție a performanței viitoare.

Declarație de declinare a răspunderii

Distribuirea acestei circulare poate fi restricționată de lege. Persoanele care intră în posesia acestei circulare trebuie să se informeze și să respecte oricare dintre și toate aceste restricții. Această circulară nu constituie o ofertă de a vinde sau de a emite, sau o solicitare de ofertă pentru a cumpăra sau a subscrie acțiuni sau alte valori mobiliare sau o solicitare a vreunui vot sau vreunei aprobări în orice jurisdicție în care oferta sau solicitarea respectivă ar fi nelegală. Acțiunile care vor fi emise în legătură cu tranzacția de fuziune nu au fost și nu trebuie să fie înregistrate în conformitate cu Legea privind valorile mobiliare din Statele Unite din 1933, cu modificări („**Legea privind valorile mobiliare din SUA**”) sau orice alte legi ale Statelor Unite privind valorile mobiliare. Acțiunile nu pot fi oferite sau vândute în Statele Unite fără înregistrare sau cu o scutire de la cerințele de înregistrare din Legea privind valorile mobiliare din SUA. Nu există nicio intenție de înregistrare a acțiunilor potrivit Legii SUA privind valorile mobiliare. Aceste valori mobiliare nu au fost aprobate sau respinse de Comisia pentru bursă și valori mobiliare din Statele Unite (*Securities and Exchange Commission*) („**SEC**”) sau de vreo altă autoritate de reglementare din Statele Unite, și niciuna dintre autoritățile menționate mai sus nu au transmis sau au avizat meritele tranzacției de fuziune sau exactitatea sau caracterul adecvat al acestui document. Orice declarație în sens contrar reprezintă o infracțiune în Statele Unite.

J.P. Morgan Limited („**J.P. Morgan**”) este autorizată și reglementată în Marea Britanie de FCA. J.P. Morgan acționează în calitate de consilier financiar exclusiv pentru New Europe Property Investments plc și pentru nimeni altcineva în legătură cu aspectele expuse în prezentul document și nu va considera nicio altă persoană drept clientul său în legătură cu aspectele expuse în prezentul document și nu va fi responsabilă față de nimeni altcineva în afară de New Europe Property Investments plc pentru asigurarea protecției acordate clienților J.P. Morgan sau afiliaților săi, sau pentru asigurarea de consultanță cu privire la orice aspect la care se face referire în prezentul document.

În afară de responsabilitățile și datoriile, dacă există, care pot fi impuse societății J.P. Morgan prin Legea privind serviciile și piețele financiare din 2000 sau prin regimul de reglementare stabilit în temeiul acesteia sau în cadrul regimului de reglementare al oricărei jurisdicții în care excluderea răspunderii în conformitate cu regimul de reglementare relevant ar fi ilegală, nulă sau neexecutorie, nici J.P. Morgan și nicio altă persoană afiliată a J.P. Morgan nu își asumă vreo responsabilitate și niciuna dintre acestea nu va face nicio declarație sau garanție, explicită sau implicită, cu privire la conținutul prezentului document, incluzând exactitatea, caracterul complet sau verificarea acestuia sau vreo altă declarație făcută sau pretinsă a fi făcută de oricare dintre acestea sau în numele lor și nimic din conținutul prezentului document nu este sau nu se bazează pe o promisiune sau o declarație în acest sens, fie că este vorba despre trecut sau viitor, în legătură cu NEPI, NEPI Rockcastle, Tranzacția NEPI. Prin urmare, J.P. Morgan Limited declină, în măsură permisă de lege, orice responsabilitate și orice răspundere, indiferent dacă aceasta decurge dintr-un act delictual, un contract sau altfel pe care în caz contrar ar putea să o aibă (dacă nu ar fi existat cele menționate mai sus) în ceea ce privește prezentul document sau orice astfel de declarație.

INFORMAȚII DESPRE SOCIETATE

Sediul social în Insula Man

(Număr de înregistrare: 001211V)
 (Număr de înregistrare 2009/000025/10)
 2nd Floor, Anglo International House
 Lord Street
 Douglas
 Insula Man, IM1 4LN

Locul și data constituirii

la data de 23 iulie 2007 în Insula Man

Consultant corporativ

Java Capital Proprietary Limited
 (Număr de înregistrare 2012/089864/07)
 6A Sandown Valley Crescent, Sandton
 Johannesburg, 2196
 Africa de Sud
 (PO Box 2087, Parklands, 2121)

Agent de transfer Africa de Sud

Computershare Investor Services Proprietary Limited
 (Număr de înregistrare 2004/003647/07)
 Rosebank Towers
 15 Biermann Avenue
 Rosebank, 2196
 Africa de Sud
 (PO Box 61763, Marshalltown, 2107)

Consilier juridic pentru legislația din Insula Man

Appleby (Isle of Man) LLC
 (Număr de înregistrare 000944L)
 33-37 Athol Street
 Douglas
 Insula Man
 IM1 1LB
 (Adresa poștală ca mai sus)

Expert independent

Grant Thornton Advisory Services Proprietary Limited
 (Număr de înregistrare 2002/022635/07)
 Wanderers Office Park
 52 Corlett Drive
 Illovo, 2196
 Africa de Sud
 (Private Bag X10046, Sandton, 2146)

Consultant financiar pentru NEPI

J.P. Morgan Limited
 (Număr de înregistrare 00248609)
 25 Bank Street, Canary Wharf
 Londra E14 5JP
 (Adresa poștală ca mai sus)

Sediul social în Africa de Sud

(Număr de înregistrare 2009/000025/10)
 4th Floor
 Rivonia Village
 Rivonia Boulevard, Rivonia
 Johannesburg, 2191
 Africa de Sud

Sponsor JSE

Java Capital Trustees and Sponsors Proprietary Limited
 (Număr de înregistrare 2006/005780/07)
 6A Sandown Valley Crescent, Sandton
 Johannesburg, 2196
 Africa de Sud
 (PO Box 2087, Parklands, 2121)

Administrator și operator de registru în Insula Man

Sabre Fiduciary Limited
 (Număr de înregistrare 010546V)
 2nd Floor, Anglo International House
 Lord Street
 Douglas
 Insula Man, IM1 4LN
 (Adresa poștală ca mai sus)

Consilier juridic pentru legislația din Africa de Sud

Cliffe Dekker Hofmeyr Inc
 (Număr de înregistrare 2008/018923/21)
 11 Buitengracht Street
 Cape Town, 8001
 Africa de Sud
 (PO Box 695, Cape Town, 8000)

Contabil independent

PricewaterhouseCoopers Inc.
 (Număr de înregistrare 1998/012055/21)
 2 Eglin Road
 Sunninghill, 2157
 Africa de Sud
 (Private Bag X36, Sunninghill, 2157)

Agent de primire Marea Britanie

Computershare Investor Services PLC
 (Număr de înregistrare 03498808)
 Corporate Actions Projects
 Bristol, BS99 6AH
 (Adresa poștală ca mai sus)

Consilier juridic pentru legislația din România

Clifford Chance Badea SPRL
(Număr de înregistrare 14470070)
Excelsior Center
Str. Academiei Nr. 28-30
Sector 1, București, 010016
România
(Adresa poștală ca mai sus)

Secretarul Societății

Cornelius Eduard Cassell
2nd Floor, Anglo International House
Lord Street
Douglas
Insula Man, IM1 4LN
(Adresa poștală ca mai sus)

Agent de Escrow

Computershare Nominees Proprietary Limited
(Număr de înregistrare 1999/008543/07)
Rosebank Towers
15 Biermann Avenue
Rosebank, 2196
Africa de Sud
(PO Box 61763, Marshalltown, 2107)

CUPRINS

Pagina

Informații despre societate	Copertă interioară
Date și ore importante	8
Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI	15
Definiții și interpretări	35
 Circulară către acționarii NEPI	
 Secțiunea Unu - Tranzacția NEPI	
1. Introducere	43
2. Motivarea tranzacției de fuziune	44
3. Raportul de schimb („swap ratio”)	50
4. Perspective	52
5. Mecanismul tranzacției NEPI	52
6. Condiții prealabile	60
7. Implicații fiscale	60
8. Aprobări necesare	69
9. Considerații ale părților asociate, opinia și recomandarea consiliului de administrație	70
10. Comitetul independent pentru tranzacția de fuziune	71
11. Adunarea generală extraordinară	71
 Secțiunea Doi - Informații financiare	
12. Informații financiare <i>pro forma</i> consolidate	72
13. Informații financiare istorice	73
 Secțiunea Trei - Portofoliu de proprietăți	
14. Portofoliul de proprietăți	74
15. Analiza proprietăților pe baza portofoliului	74
16. Rapoarte de evaluare	77
17. Informații cu privire la părți interesate	77
 Secțiunea Patru - Informații suplimentare esențiale	
18. Istoricul și natura activității	78
19. Dividende	78
20. Regulamente de schimb valutar în Africa de Sud	78
21. Remunerările administratorilor	78
22. Participațiile Directorilor	79
23. Acționari majoritari și care dețin controlul	80
24. Contracte semnificative	80
25. Modificări semnificative	81
26. Împrumuturi semnificative	81
27. Declarație privind litigiile	81
28. Declarație privind responsabilitatea Directorilor	81
29. Acorduri	81
30. Cheltuieli preliminare și de emisiune	81
31. Documentele și acordurile ce trebuie să fie disponibile pentru inspecție	82
32. Informații încorporate prin referință	82
33. Confirmarea independenței sponsorului JSE	83
 Anexa 1 Opinia cu privire la corectitudinea tranzacției NEPI	
Anexa 2	Informații financiare <i>pro forma</i> consolidate
Anexa 3	Raportul de asigurare limitată a contabilului independent privind situațiile financiare <i>pro forma</i>
	84
	90
	103

Anexa 4	Detalii ale portofoliul de proprietăți	Error! Bookmark not defined.
Anexa 5	Participațiile Directorilor în Rockcastle	109
Anexa 6	Contracte semnificative	110
Notificare privind adunare generală extraordinară a acționarilor		114
Formularul de procură (<i>alb</i>)		Anexat
Formularul de alegere a dividendelor (<i>albastru</i>)		Anexat
Formularul de alegere a răscumpărării și restituirii (<i>verde</i>)		Anexat

DATE ȘI ORE IMPORTANTE

1. PENTRU ACȚIONARII DIN REGISTRUL DIN Africa de Sud

	2017
Data înregistrării pentru primirea circularei	Vineri, 2 iunie
Circulară emisă acționarilor	Vineri, 9 iunie
Anunț cu privire la emiterea circularei și a notificării privind adunarea generală extraordinară publicat pe SENS	Vineri, 9 iunie
Anunț cu privire la emiterea circularei și a notificării privind adunarea generală extraordinară publicat în presă	Luni, 12 iunie
Ultima zi de tranzacționare pe JSE pentru a fi eligibili pentru a participa și a vota la adunarea generală extraordinară	Joi, 29 iulie
Data înregistrării pentru a vota la adunarea generală extraordinară ¹	Marți, 4 iulie
Ultima zi de depunere a formularelor de procură pentru adunarea generală extraordinară la Agentul de transfer din Africa de Sud, cel târziu până la ora 10:00	Marți, 4 iulie
Adunarea generală extraordinară a acționarilor la ora 10:00	Joi, 6 iulie
Data estimată la care tranzacția de fuziune devine necondiționată ²	Joi, 6 iulie
Rezultatele adunării generale extraordinare și anunțul de finalizare publicate pe SENS	Joi, 6 iulie
Rezultatele adunării generale extraordinare și anunțul de finalizare publicate în presă	Vineri, 7 iulie
Data de implementare a fuziunii	Marți, 11 iulie
Transferul activelor și pasivelor NEPI către NEPI Rockcastle	Marți, 11 iulie
Ultima zi de tranzacționare pe JSE pentru a primi acțiuni NEPI Rockcastle ca urmare a implementării tranzacției de fuziune	Marți, 11 iulie
Suspendarea acțiunilor NEPI din sistemul de tranzacționare JSE	Miercuri, 12 iulie
Listarea și începerea tranzacționării acțiunilor NEPI Rockcastle pe JSE sub codul Alpha: NRO și ISIN: IM00BDD7WV31, la 09:00 ³	Miercuri, 12 iulie
Listarea și începerea tranzacționării acțiunilor NEPI Rockcastle pe Euronext Amsterdam sub ISIN: IM00BDD7WV31 ³	Miercuri, 12 iulie
Data înregistrării pentru primirea de către acționarii NEPI a acțiunilor NEPI Rockcastle potrivit implementării tranzacției de fuziune ⁴	Vineri, 14 iulie
Ultima zi pentru acționarii care doresc să primească distribuția sub formă de dividende să depună formularele de alegere a dividendelor la Agentul de transfer din Africa de Sud, cel târziu până la ora 12:00 ⁵	Vineri, 14 iulie

2017	
Acționarii care nu au depus formularul de alegere a dividendelor și care doresc să participe la răscumpărare trebuie să depună formularele de alegere a răscumpărării și a restituirii la Agentul de transfer din Africa de Sud, între 14:00 și 17:00 ⁶	Vineri, 14 iulie
Anunțul rezultatelor alegerilor acționarilor publicat pe SENS	Luni, 17 iulie
Implementarea răscumpărării. Emiterea de acțiuni de către NEPI Rockcastle reprezentand contravaloarea pentru răscumpărare (Codul Alpha: NRO; ISIN: IM00BDD7WV31) către acționarii NEPI care participă la răscumpărare⁷	Luni, 17 iulie
Anularea acțiunilor NEPI răscumpărate conform opțiunii de răscumpărare	Luni, 17 iulie
Emiterea de către NEPI Rockcastle a acțiunilor de distribuție NEPI Rockcastle (Codul Alpha: NRO; ISIN: IM00BDD7WV31) către acționarii NEPI care primesc distribuțiile <i>in specie</i>⁷	Luni, 17 iulie
Conturile CSDP/de custode/broker sunt creditate/actualizate cu acțiunile NEPI Rockcastle (codul Alpha: NRO; ISIN: IM00BDD7WV31)	Luni, 17 iulie
Anunțul rezultatelor alegerilor acționarilor publicat în presă	Mărti, 18 iulie
NEPI delistată de pe JSE la începerea tranzacționării	Mărti, 18 iulie
NEPI este delistată tehnic de pe BVB (estimativ) ⁸	Mărti, 18 iulie

Note

- Potrivit reglementării 22 din Regulamentul privind valorile mobiliare necertificate din 2006 (SD 743/06), societatea precizează că pentru a avea dreptul de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară (și, de asemenea, în scopul calculării numărului de voturi pe care o persoană care are dreptul să participe și să voteze le poate exprima), o persoană trebuie să fie înscrisă în registrul acționarilor societății cel târziu la ora 09:00 BST, mărti, 4 iulie 2017, nu mai târziu de 48 de ore înainte de ora stabilită pentru începerea adunării. Modificările înscrierilor din registru după ora și data de înregistrare nu vor fi luate în considerare pentru stabilirea drepturilor oricărei persoane de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară.
- Aceasta este doar o estimare, presupunând că toate condițiile precedente tranzacției de fuziune au fost îndeplinite sau suspendate joi, 6 iulie 2017.
- Tranzacțiile cu acțiuni NEPI Rockcastle vor fi decontate în sistemul de decontare electronică utilizat de Strate și Euroclear Nederland, decontarea tranzacțiilor având loc în trei zile lucrătoare de la executarea unei tranzacții. Prin urmare, conform tranzacției de fuziune, deși acțiunile NEPI Rockcastle vor fi emise doar în data de 17 iulie 2017 către acționarii NEPI consemnați în registru la data înregistrării, acțiunile NEPI Rockcastle vor fi listate și vor începe tranzacționarea pe JSE și Euronext Amsterdam miercuri, 12 iulie 2017. Acționarii NEPI din registrul din Africa de Sud vor avea dreptul să înceapă să tranzacționeze acțiunilor NEPI Rockcastle de la data începerii tranzacționării. După prima dată de tranzacționare a acțiunilor NEPI Rockcastle pe Euronext Amsterdam, decontarea tranzacțiilor de acțiuni NEPI Rockcastle tranzacționate pe Euronext Amsterdam va avea loc în două zile lucrătoare de la executarea unei tranzacții.
- Pentru a evita orice dubiu, **numai acei acționari care sunt înregistrați ca acționari NEPI la data înregistrării vor avea dreptul să primească acțiuni NEPI Rockcastle** potrivit tranzacției de fuziune.
- Formularele de alegere a dividendelor nu vor fi acceptate după ora 12:00, vineri, 14 iulie 2017. Acționarii care transmit un formular de alegere a dividendelor după această oră și care nu aleg în mod valabil să participe la răscumpărarea acțiunilor NEPI vor primi o distribuție sub formă de restituire de capital.

6. Formularele de alegere a răscumpărării și restituirii nu vor fi acceptate după ora 17:00, vineri, 14 iulie 2017. Acționarii care transmit un formular de alegere a răscumpărării și restituirii după această oră vor primi o distribuție sub formă de restituire de capital.
7. Acționarii NEPI certificați trebuie să se mute în mediul dematerializat pentru a primi acțiunile NEPI Rockcastle la care au dreptul, deschizând un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud. În cazul în care acționarii certificați NEPI nu furnizează detalii privind un cont deținut la un CSDP sau un broker din Africa de Sud, așa cum este solicitat, acțiunile NEPI Rockcastle la care acționarii respectivi au dreptul vor fi deținute în escrow de către Agentul de transfer din Africa de Sud în numele acestor acționari, pentru a fi livrate într-un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud, de îndată ce au fost furnizate detalii despre contul respectiv și Agentul de escrow a fost instruit să transfere acțiunile respective în contul CSDP sau de brokeraj relevant. **Acționarii NEPI certificați sunt sfătuiți să deschidă un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud cât mai curând posibil.**
8. Se intenționează ca acțiunile NEPI să fie delistate de pe BVB la sau în jurul acestei date sau cât mai curând posibil după aceea. Aceasta este doar o dată estimată, dat fiind faptul că delistările tehnice de pe BVB (cum ar fi cea avută în vedere în temeiul fuziunii) nu sunt reglementate în mod explicit în România și sunt supuse aprobării ASF și BVB.
9. Cu excepția acționarilor care participă la răscumpărare, acționarii NEPI își vor păstra acțiunile NEPI până în momentul în care societatea va fi dizolvată.
10. Toate datele și orele din tabelul de mai sus sunt date și ore locale în Africa de Sud. Datele și orele de mai sus se pot modifica. Orice modificare va fi publicată pe SENS și în presă.
11. Acționarii sunt invitați să consulte pagina 15 din prezenta circulară pentru informații detaliate cu privire la acțiunile pe care trebuie să le întreprindă aceștia.
12. Transferurile de acțiuni între toate sub-registrele nu pot avea loc după ziua de marți, 11 iulie 2017.
13. Certificatele de acțiuni nu pot fi dematerializate sau rematerializate după ziua de marți, 11 iulie 2017

2. PENTRU ACȚIONARIÎ ÎNREGISTRAȚI ÎN ROMÂNIA

	2017
Circulară publicată pe BVB și pe site-ul societății	Vineri, 9 iunie
Anunț cu privire la publicarea circularei și a notificării privind adunare generală extraordinară publicat pe BVB	Vineri, 9 iunie
Ultima zi de tranzacționare pe BVB pentru a fi eligibil pentru a participa la și a vota la adunarea generală extraordinară	Vineri, 30 iunie
Data înregistrării pentru a vota la adunarea generală extraordinară ¹	Marți, 4 iulie
Ultima zi de depunere a formularelor de procură pentru adunarea generală extraordinară la Secretarul Societății, cel târziu până la ora 11:00	Marți, 4 iulie
Adunarea generală extraordinară a acționarilor la ora 11:00	Joi, 6 iulie
Data prevăzută la care tranzacția de fuziune devine necondiționată ²	Joi, 6 iulie
Rezultatele adunării generale extraordinare și anunțul de finalizare publicate pe site-ul BVB	Joi, 6 iulie
Data de implementare a fuziunii	Marți, 11 iulie
Transferul activelor și pasivelor NEPI către NEPI Rockcastle	Marți, 11 iulie
Ultima zi de tranzacționare pe BVB pentru a primi acțiuni NEPI Rockcastle potrivit implementării tranzacției de fuziune	Miercuri, 12 iulie
Suspendarea acțiunilor NEPI din sistemul de tranzacționare BVB ³	Miercuri, 12 iulie
Listarea și începerea tranzacționării acțiunilor NEPI Rockcastle pe JSE sub codul Alpha: NRO și ISIN: IM00BDD7WV31, la 10:00 ⁴	Miercuri, 12 iulie

2017

Listarea și începerea tranzacționării acțiunilor NEPI Rockcastle pe Euronext Amsterdam sub ISIN: IM00BDD7WV31 ⁴	Miercuri, 12 iulie
Data înregistrării pentru primirea de către acționarii NEPI a acțiunilor NEPI Rockcastle potrivit implementării tranzacției de fuziune ⁵	Vineri, 14 iulie
Ultima zi pentru acționarii care doresc să primească distribuția sub formă de dividende să depună formularele de alegere a dividendelor la Agentul de transfer din Africa de Sud, cel târziu până la ora 13:00 ⁶	Vineri, 14 iulie
Acționarii care nu au depus formularul de alegere a dividendelor și care doresc să participe la răscumpărare trebuie să depună formularele lor de alegere a răscumpărării și a restituirii la Agentul de transfer din Africa de Sud, între 15:00 și 18:00 ⁷	Vineri, 14 iulie
Anunțul rezultatelor alegerilor acționarilor publicat pe site-ul BVB	Luni, 17 iulie
Implementarea răscumpărării. Emiterea de acțiuni de către NEPI Rockcastle reprezentând contravaloarea pentru răscumpărare (Codul Alpha: NRO; ISIN: IM00BDD7WV31) către acționarii NEPI care participă la răscumpărare⁸	Luni, 17 iulie
Anularea acțiunilor NEPI răscumpărate conform opțiunii de răscumpărare	Luni, 17 iulie
Emiterea de către NEPI Rockcastle a acțiunilor de distribuție NEPI Rockcastle (ISIN: IM00BDD7WV31) către acționarii NEPI care primesc distribuțiile în spec⁸	Luni, 17 iulie
Conturile CSDP/de custode/broker sunt creditate/actualizate cu acțiunile NEPI Rockcastle (codul Alpha: NRO; ISIN: IM00BDD7WV31)	Luni, 17 iulie
NEPI delistată de pe JSE la începerea tranzacționării	Mărti, 18 iulie
NEPI este delistată tehnic de pe BVB (estimativ) ⁹	Mărti, 18 iulie

Note

1. Potrivit reglementării 22 din Regulamentul privind valorile mobiliare necertificate din 2006 (SD 743/06), societatea precizează că pentru a avea dreptul de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară (și, de asemenea, în scopul calculării numărului de voturi pe care o persoană care are dreptul să participe și să voteze le poate exprima), o persoană trebuie să fie înscrisă în registrul acționarilor societății cel târziu la ora 09:00 BST, mărti, 4 iulie 2017, nu mai târziu de 48 de ore înainte de ora stabilită pentru începerea adunării. Modificările înscrierilor din registru după ora și data de înregistrare nu vor fi luate în considerare pentru stabilirea drepturilor oricărei persoane de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară.
2. Aceasta este doar o estimare, presupunând că toate condițiile precedente tranzacției de fuziune au fost îndeplinite sau suspendate joi, 6 iulie 2017.
3. În urma implementării fuziunii se intenționează ca acțiunile NEPI să fie suspendate de la tranzacționare până la delistarea acestora, sub rezerva aprobării BVB.
4. Tranzacțiile cu acțiuni NEPI Rockcastle vor fi decontate în sistemul de decontare electronică utilizat de Strate și Euroclear Nederland, decontarea tranzacțiilor având loc în trei zile lucrătoare de la executarea unei tranzacții. Prin urmare, conform tranzacției de fuziune, deși acțiunile NEPI Rockcastle vor fi emise doar în data de 17 iulie 2017 către acționarii NEPI înregistrați în registru la data înregistrării, acțiunile NEPI Rockcastle vor fi listate și vor începe tranzacționarea pe JSE și Euronext Amsterdam miercuri, 12 iulie 2017. După prima dată de tranzacționare a acțiunilor NEPI Rockcastle pe Euronext Amsterdam, decontarea tranzacțiilor de acțiuni NEPI Rockcastle tranzacționate pe Euronext Amsterdam va avea loc în două zile lucrătoare de la executarea unei tranzacții.

5. Pentru a evita orice dubiu, **numai acei acționari care sunt înregistrați ca acționari NEPI la data înregistrării vor avea dreptul să primească acțiuni NEPI Rockcastle** potrivit distribuției sub formă de dividende, distribuției sub formă de restituire de capital sau răscumpărării, după caz.
6. Formularele de alegere a dividendelor nu vor fi acceptate după ora 13:00, vineri, 14 iulie 2017. Acționarii care transmit un formular de alegere a dividendelor după această oră și care nu aleg în mod valabil să participe la răscumpărarea acțiunilor NEPI vor primi o distribuție sub formă de restituire de capital.
7. Formularele de alegere a răscumpărării și restituirii nu vor fi acceptate după ora 18:00, vineri, 14 iulie 2017. Acționarii care transmit un formular de alegere a răscumpărării și restituirii după această oră vor primi o distribuție sub formă de restituire de capital.
8. Acționarii NEPI ale căror acțiuni sunt înregistrate în România au opțiunea de a-si primi acțiunile NEPI Rockcastle la care au dreptul, fie în registrul NEPI Rockcastle din Africa de Sud, cu acțiunile respective tranzacționate pe JSE, fie în registrul european NEPI Rockcastle, cu acțiunile respective tranzacționate pe Euronext Amsterdam. Acționarii trebuie să furnizeze detalii cu privire la un cont deținut la un CSDP sau broker din Africa de Sud sau un cont la un custode Euronext sau de brokeraj, după caz, în care acțiunile respective să poată să fie transferate. În cazul în care acționarii înregistrați în România nu furnizează detalii privind un astfel de cont, după cum le este solicitat, acțiunile NEPI Rockcastle la care acționarii respectivi au dreptul vor fi deținute în escrow de către Agentul de transfer din Africa de Sud în numele acestor acționari, pentru a fi transferate ulterior într-un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau într-un cont la un custode Euronext sau de brokeraj, de îndată ce au fost furnizate detalii despre contul respectiv și Agentul de escrow a fost instruit să transfere acțiunile respective în contul relevant. **Acționarii înregistrați în România sunt sfătuiți să deschidă un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont la un custode Euronext sau de brokeraj cât mai curând posibil.**
9. Se intenționează ca acțiunile NEPI să fie delistate de pe BVB la sau în jurul acestei date sau cât mai curând posibil după aceea. Aceasta este doar o dată estimată, dat fiind faptul că delistările tehnice de pe BVB (cum ar fi cea avută în vedere în temeiul fuziunii) nu sunt reglementate în mod explicit în România și sunt supuse aprobării ASF și BVB.
10. Cu excepția acționarilor care participă la răscumpărare, acționarii NEPI își vor păstra acțiunile NEPI până în momentul în care societatea va fi dizolvată.
11. Toate datele și orele din tabelul de mai sus sunt date și ore locale în România. Datele și orele de mai sus se pot modifica. Orice modificare va fi publicată pe site-ul BVB.
12. Acționarii sunt invitați să consulte pagina 15 din prezenta circulară pentru informații detaliate cu privire la acțiunile pe care trebuie să le întreprindă aceștia.
13. Transferurile de acțiuni între toate sub-registrele nu pot avea loc după ziua de marți, 11 iulie 2017.
14. Certificatele de acțiuni nu pot fi dematerializate sau rematerializate după ziua de marți, 11 iulie 2017.

3. PENTRU ACȚIONARIILE DIN REGISTRUL DIN MAREA BRITANIE

	2017
Circulară emisă acționarilor	Vineri, 9 iunie
Data înregistrării pentru a vota la adunarea generală extraordinară ¹	Marți, 4 iulie
Ultima zi de depunere a formularelor de procură pentru adunarea generală extraordinară la Secretarul Societății, cel târziu până la ora 09:00	Marți, 4 iulie
Adunarea generală extraordinară a acționarilor la ora 09:00	Joi, 6 iulie
Data prevăzută la care tranzacția de fuziune devine necondiționată ²	Joi, 6 iulie
Data de implementare a fuziunii	Marți, 11 iulie
Transferul activelor și pasivelor NEPI către NEPI Rockcastle	Marți, 11 iulie
Listarea și începerea tranzacționării acțiunilor NEPI Rockcastle pe JSE sub codul Alpha: NRO și ISIN: IM00BDD7WV31, la 08:00 ³	Miercuri, 12 iulie
Listarea și începerea tranzacționării acțiunilor NEPI Rockcastle pe Euronext	Miercuri, 12 iulie

	2017
Amsterdam sub ISIN: IM00BDD7WV31 (tranzacționare pe principiul „dacă și în momentul în care se livrează”) ³	
Ultima zi pentru acționarii care doresc să primească distribuția sub formă de dividende să depună formularele de alegere a dividendelor la Secretarii de Transfer din Africa de Sud, cel târziu până la ora 11:00 ⁴	Vineri, 14 iulie
Acționarii care nu au depus formularul de alegere a dividendelor și care doresc să participe la răscumpărare trebuie să depună formularele de alegere a răscumpărării și a restituirii la Secretarii de Transfer din Africa de Sud, între 13:00 și 16:00 ⁵	Vineri, 14 iulie
Implementarea răscumpărării. Emiterea de acțiuni de către NEPI Rockcastle reprezentand contravaloarea pentru răscumpărare (Codul Alpha: NRO; ISIN: IM00BDD7WV31) către acționarii NEPI care participă la răscumpărare⁶	Luni, 17 iulie
Anularea acțiunilor NEPI răscumpărate conform opțiunii de răscumpărare	Luni, 17 iulie
Emiterea de către NEPI Rockcastle a acțiunilor de distribuție NEPI Rockcastle (Codul Alpha NRO; ISIN IM00BDD7WV31) către acționarii NEPI care primesc distribuțiile <i>in specie</i>⁶	Luni, 17 iulie
Conturile CSDP/de custode/broker sunt creditate/actualizate cu acțiunile NEPI Rockcastle (codul Alpha NRO; ISIN: IM00BDD7WV31)	Luni, 17 iulie
NEPI delistată de pe JSE la începerea tranzacționării	Marți, 18 iulie
NEPI este delistată tehnic de pe BVB (estimativ) ⁷	Marți, 18 iulie

Note:

- Potrivit reglementării 22 din Regulamentul privind valorile mobiliare necertificate din 2006 (SD 743/06), societatea precizează că pentru a avea dreptul de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară (și, de asemenea, în scopul calculării numărului de voturi pe care o persoană care are dreptul să participe și să voteze le poate exprima), o persoană trebuie să fie înscrisă în registrul acționarilor societății cel târziu la ora 09:00 BST, marți, 4 iulie 2017, nu mai târziu de 48 de ore înainte de ora stabilită pentru începerea adunării. Modificările înscrierilor din registru după ora și data de înregistrare nu vor fi luate în considerare pentru stabilirea drepturilor oricărei persoane de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară.
- Aceasta este doar o estimare, presupunând că toate condițiile precedente tranzacției de fuziune au fost îndeplinite sau suspendate joi, 6 iulie 2017.
- Tranzacțiile de acțiuni NEPI Rockcastle vor fi decontate în sistemul de decontare electronică utilizat de Strate și Euroclear Nederland, decontarea tranzacțiilor având loc în trei zile lucrătoare de la executarea unei tranzacții. Prin urmare, conform tranzacției de fuziune, deși acțiunile NEPI Rockcastle vor fi emise doar în data de 17 iulie 2017 către acționarii NEPI înregistrați în registru la data înregistrării, acțiunile NEPI Rockcastle vor fi listate și vor începe tranzacționarea pe JSE și Euronext Amsterdam miercuri, 12 iulie 2017. După prima dată de tranzacționare a acțiunilor NEPI Rockcastle pe Euronext Amsterdam, decontarea tranzacțiilor de acțiuni NEPI Rockcastle tranzacționate pe Euronext Amsterdam va avea loc în două zile lucrătoare de la executarea unei tranzacții.
- Formularele de alegere a dividendelor nu vor fi acceptate după ora 11:00, vineri, 14 iulie 2017. Acționarii care transmit un formular de alegere a dividendelor după această oră și care nu aleg în mod valabil să participe la răscumpărare vor primi o distribuție sub formă de restituire de capital.
- Formularele de alegere a răscumpărării și restituirii nu vor fi acceptate după ora 16:00, vineri, 14 iulie 2017. Acționarii care transmit un formular de alegere a răscumpărării și restituirii după această oră vor primi o distribuție sub formă de restituire de capital.
- Acționarii NEPI ale căror acțiuni sunt înregistrate în registrul din Marea Britanie au opțiunea de a primi acțiunile NEPI Rockcastle la care au dreptul fie în registrul NEPI Rockcastle din Africa de Sud,

cu acțiunile respective tranzacționate pe JSE, fie în registrul european NEPI Rockcastle, cu acțiunile respective tranzacționate pe Euronext Amsterdam. Acționarii trebuie să furnizeze detalii cu privire la un cont deținut la un CSDP sau broker din Africa de Sud sau un cont la un custode Euronext sau de brokeraj, după caz, în care acțiunile respective să poată să fie transferate. În cazul în care acționarii înregistrați în registrul din Marea Britanie nu furnizează detalii privind un astfel de cont, după cum este solicitat, acțiunile NEPI Rockcastle la care acționarii respectivi au dreptul vor fi deținute în escrow de către Agentul de transfer din Africa de Sud în numele acestor acționari, pentru a fi transferate într-un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau într-un cont la un custode Euronext sau de brokeraj, de îndată ce au fost furnizate detalii despre contul respectiv și Agentul de escrow a fost instruit să transfere acțiunile respective în contul relevant. **Acționarii înregistrați în registrul din Marea Britanie sunt sfătuiți să deschidă un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont la un custode Euronext sau de brokeraj cât mai curând posibil.**

7. Se intenționează ca acțiunile NEPI să fie delistate de pe BVB la sau în jurul acestei date sau cât mai curând posibil după aceea. Aceasta este doar o dată estimată, dat fiind faptul că delistările tehnice de pe BVB (cum ar fi cea avută în vedere în temeiul fuziunii) nu sunt reglementate în mod explicit în România și sunt supuse aprobării ASF și BVB.
8. Cu excepția acționarilor care participă la răscumpărare, acționarii NEPI își vor păstra acțiunile NEPI până în momentul în care societatea va fi dizolvată.
9. Toate datele și orele menționate mai sus sunt date și ore locale în Marea Britanie. Datele și orele de mai sus se pot modifica. Orice modificare va fi publicată pe SENS și pe site-ul BVB.
10. Acționarii sunt invitați să consulte pagina 15 din prezenta circulară pentru informații detaliate cu privire la acțiunile pe care trebuie să le întreprindă aceștia.
11. Transferurile de acțiuni între toate sub-registrele nu pot avea loc după ziua de marți, 11 iulie 2017.
12. Certificatele de acțiuni nu pot fi dematerializate sau rematerializate după ziua de marți, 11 iulie 2017.

DEMERSURI CE TREBUIE ÎNTREPRINSE DE ACȚIONARIII NEPI

Definițiile și interpretările care încep la pagina 35 din prezenta circulară se aplică acestei secțiuni.

Dacă ați înstrăinat toate acțiunile pe care le dețineți în NEPI, prezenta circulară (împreună cu notificarea anexată cu privire la adunare generală extraordinară, formularul de procură, formularul de alegere a dividendelor, formularul de alegere a răscumpărării și de cedare și prospectul) trebuie înmănată cumpărătorului acțiunilor respective sau către CSDP, furnizorului CREST, brokerului, custodelui, bancherului sau altui agent prin care s-a efectuat transferul.

NEPI își declină responsabilitatea și nu va putea fi trasă la răspundere pentru nicio situație în care CSDP, furnizorul CREST, brokerul sau custodele oricărui deținător de acțiuni în formă dematerializată sau certificate nu a notificat respectivul acționar cu privire la conținutul prezentei circulare.

Toate orele indicate mai jos sunt ore locale din țara la care se referă.

Potrivit implementării tranzacției de fuziune și după cum este detaliat în prezenta circulară, acționarii NEPI vor primi în ziua de vineri, 14 iulie 2017, 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută. Capitalul social emis de NEPI Rockcastle va fi listat pe Principalul Segment al JSE și în același timp pe Euronext Amsterdam, astfel cum este detaliat în secțiunea „Datele și orele importante”, după care acțiunile NEPI Rockcastle vor fi pe deplin substituibile între registrele NEPI Rockcastle din Africa de Sud și din Europa.

Acționarii NEPI au opțiunea de a primi acțiunile NEPI Rockcastle la care au dreptul ca (i) o distribuție *in specie* făcută de NEPI sub formă de restituire de capital, (ii) o distribuție *in specie* declarată de NEPI ca dividend, sau (iii) răscumpărare de către NEPI a tuturor acțiunilor NEPI deținute de acești acționari (dar numai dacă acești acționari nu au ales să primească distribuția sub formă de dividende). Acționarii care nu întreprind nicio acțiune vor primi acțiunile NEPI Rockcastle la care au dreptul potrivit unei distribuții *in specie* făcută de NEPI sub formă de restituire de capital. Tranzacția de fuziune este o tranzacție de acțiuni în care acționarii NEPI primesc acțiuni NEPI Rockcastle. Nu se vor face distribuții în numerar.

Paragraful 7 al acestei circulare stabilește un rezumat general al implicațiilor fiscale aferente primirii acțiunilor NEPI Rockcastle de către acționarii NEPI în toate cele trei cazuri.

TOȚI ACȚIONARIII TREBUIE SĂ ACORDE ATENȚIE SPECIALĂ INFORMAȚIILOR IMPORTANTE EXPUSE ÎN PARAGRAFELE 1 - 5 DE MAI JOS. DACĂ AU VREUN DUBIU CU PRIVIRE LA ACȚIUNEA PE CARE TREBUIE SĂ O ÎNTREPRINDĂ, ACEȘTIA SUNT RUGAȚI SĂ CONTACTEZE IMEDIAT CSDP, FURNIZORUL CREST, BROKERUL, CUSTODELE, BANCHERUL, CONTABILUL, CONSILIERUL JURIDIC SAU ALT CONSULTANT PROFESIONIST AL ACESTORA.

1. PRIMIREA ȘI TRANZACȚIONAREA ACȚIUNILOR NEPI ROCKCASTLE

1.1. Modalitatea de primire a acțiunilor NEPI Rockcastle

- 1.1.1. **Acționarii NEPI trebuie să treacă într-un mediu dematerializat pentru a prelua acțiunile lor NEPI Rockcastle.**
- 1.1.2. În conformitate cu legislația din Insula Man, acționarii NEPI nu vor deține un titlu de proprietate înregistrat asupra acțiunilor NEPI Rockcastle pe care le primesc potrivit tranzacției de fuziune. Acțiunile NEPI Rockcastle vor fi în schimb transferate acționarilor NEPI sub formă de drepturi la valori mobiliare dematerializate care reprezintă proprietatea efectivă asupra acțiunilor respective. Trimiterile din acest document la acțiunile NEPI Rockcastle primite sau emise în temeiul tranzacției de fuziune sau al oricărei participații în NEPI Rockcastle ca urmare a listării pe bursele JSE și Euronext vor trebui, prin urmare, citite ca referință la o primire, emiteră sau deținere de drepturi la valori mobiliare dematerializate care reprezintă proprietatea efectivă

asupra acțiunilor NEPI Rockcastle, și nu ca titlu de proprietate înregistrat asupra acțiunilor NEPI Rockcastle.

- 1.1.3. Toate acțiunile NEPI Rockcastle vor fi înregistrate în numele uneia sau ambelor companii, PLC Nominees sau Euroclear Nederland, pentru sau în numele acționarilor. Acțiunile NEPI Rockcastle tranzacționate pe JSE vor fi transferate în conformitate cu regulile Strate, iar cele tranzacționate pe Euronext Amsterdam vor fi transferate în conformitate cu regulile Euroclear Nederland.
- 1.1.4. Detaliile specifice cu privire la modalitatea în care acțiunile NEPI Rockcastle vor fi transferate acționarilor NEPI care au dreptul la acestea, în ceea ce privește distribuțiile și răscumpărarea, sunt expuse în paragrafele 3 și 4 din această secțiune „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” a circularei.
- 1.1.5. Pentru asistență la deschiderea unui cont la orice CSDP sau broker din Africa de Sud, acționarii trebuie să viziteze site-ul JSE (www.jse.co.za) sau site-ul Strate Limited (www.strate.co.za/aboutstrate/participants), care prevăd toate numele CSDP-urilor și membrilor JSE care pot ajuta la deschiderea acestor conturi. Va trebui să completați un mandat de custodie și să furnizați o verificare de date potrivit Legii centrului de informare financiară nr. 38 din 2001, către CSDP-ul sau brokerul dvs. ales, un proces similar deschiderii unui cont bancar în Africa de Sud.
- 1.1.6. Pentru asistență la deschiderea unui cont de custode sau de brokeraj Euronext, în care pot fi livrate și deținute acțiunile NEPI Rockcastle din registrul european NEPI Rockcastle, acționarii sunt sfătuiți să contacteze CSDP-ul, prestatorul CREST, brokerul, custodele, bancherul sau alt consultant profesionist sau agent al acestora din Europa. În funcție de preferințele acționarilor, serviciile necesare de custodie și brokeraj pot fi de asemenea furnizate de agentul european de listare NEPI Rockcastle, ING Bank N.V., prin accesarea link-ului următor <https://www.ing.com/Products-Services.htm>.

1.2. Aranjamente Escrow

1.2.1. În cazul în care:

- 1.2.1.1. orice acționar certificat în registrul din Africa de Sud;
- 1.2.1.2. orice acționare înregistrat în România; sau
- 1.2.1.3. orice acționar din registrul din Marea Britanie,

nu a furnizat până vineri, 14 iulie 2017, detalii privind fie (i) un cont CSDP sau de broker în Africa de Sud, fie (ii) un cont de custode sau de brokeraj Euronext, în care să fie livrate luni, 17 iulie 2017, acțiunile NEPI Rockcastle la care acționarul respectiv are dreptul potrivit tranzacției de fuziune, acțiunile respective la care acționarul are dreptul vor fi livrat într-un cont în numele Agentului de escrow, care va deține aceste acțiuni în escrow pentru și în numele acționarului. În acest sens, se consideră că fiecare acționar a încheiat contractul de custodie cu Agentul de transfer din Africa de Sud, care stabilește o relație de afaceri între Agentul de transfer din Africa de Sud și fiecare acționar. O copie a contractului de custodie este disponibilă pe site-ul al Secretarilor de transfer din Africa de Sud la www.computershare.com.

- 1.2.2. În cazul în care un acționar dorește să revendice acțiunile NEPI Rockcastle relevante de la Agentul de escrow, acesta va trebui să completeze formularele care pot fi specificate la anumite intervale de timp de către Agentul de transfer din Africa de Sud în scopul prezentării unui cont valabil deschis la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau cont de custode sau brokeraj Euronext în

care urmează să fie livrate acțiunile NEPI Rockcastle. În momentul primirii unei instrucțiuni de transfer al acțiunilor NEPI Rockcastle, acestea vor fi livrate în contul care a fost specificat de acționarul în cauză. Concomitent cu această livrare, Agentul de transfer din Africa de Sud vor plăti acționarului orice sume acumulate (inclusiv dividendele) pentru acțiunile NEPI Rockcastle câtă vreme au fost deținute în escrow și la care acționarul are dreptul în conformitate cu contractul de custodie.

- 1.2.3. În cazul în care un acționar nu dorește să deschidă un cont la un CSDP sau broker din Africa de Sud sau într-un cont de custode sau de brokeraj Euronext, acesta va putea, prin completarea formularelor pe care Agentul de transfer din Africa de Sud le poate solicita, să instruiască Agentul de transfer din Africa de Sud să încerce să vândă respectivele acțiuni NEPI Rockcastle la care acționarul respectiv are dreptul și să remită veniturile obținute din vânzarea respectivă (fără comisioanele, cheltuielile, impozitele și taxele aplicabile).
- 1.2.4. **Acționarii înregistrați în România și cei din registrul din Marea Britanie sunt sfătuiți să deschidă un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont la un custode Euronext sau de brokeraj cât mai curând posibil.**

1.3. Tranzacționarea cu acțiuni NEPI Rockcastle

- 1.3.1. Întrucât tranzacționarea pe JSE se realizează pe principiul „decontare la T + 3”, tranzacțiile cu acțiuni sunt decontate (respectiv, atât numerarul cât și valorile mobiliare) în 3 zile lucrătoare de la data de tranzacționare relevantă. Părțile care tranzacționează acțiuni pe JSE trebuie să-și deconteze tranzacțiile prin intermediul agenților lor de brokeraj, în mod direct sau prin intermediul custozilor. Pentru acei acționari care au depus acțiuni într-un cont de broker din Africa de Sud sau într-un cont CSDP desemnat pe care îl dețin în Africa de Sud, decontarea se efectuează pe cale electronică cu Strate, depozitarul central de valori mobiliare înregistrat potrivit Legii privind piețele financiare.
- 1.3.2. În prima zi de tranzacționare pe Euronext Amsterdam, acțiunile NEPI Rockcastle vor fi, de asemenea, tranzacționate, pe Euronext Amsterdam pe principiul „decontare T + 3”, cu decontarea realizată pe cale electronică cu Euroclear Nederland. După prima dată de tranzacționare a acțiunilor NEPI Rockcastle pe Euronext Amsterdam, decontarea tranzacțiilor de acțiuni NEPI Rockcastle tranzacționate pe Euronext Amsterdam va avea loc în două zile lucrătoare de la executarea unei tranzacții.
- 1.3.3. Drept urmare, acționarii NEPI vor avea dreptul să înceapă să tranzacționeze acțiunile NEPI Rockcastle la care au dreptul din ziua de miercuri, 12 iulie 2017, cu toate că acțiunile NEPI Rockcastle vor fi emise și livrate în conturile CSDP sau de broker ale acestora din Africa de Sud și în conturile de custode sau de brokeraj Euronext doar luni, 17 iulie 2017. Acest lucru asigură faptul că acționarii nu sunt niciodată „în afara pieței” și pot să-și tranzacționeze acțiunile NEPI Rockcastle din momentul în care acțiunile NEPI sunt suspendate de la tranzacționare.
- 1.3.4. Orice acționar înregistrat în România sau înregistrat în registrul din Marea Britanie și care are un cont CSDP din Africa de Sud poate transfera acțiunile NEPI ale acționarului respectiv în registrul din Africa de Sud la sau înainte de marți, 11 iulie 2017, utilizând procesul de transfer existent în vigoare între Agentul de primire din Marea Britanie și Agentul de transfer din Africa de Sud, astfel cum este descris în paragraful 5 de mai jos. Agentul de primire din Marea Britanie poate fi contactat la AllJEGlobalTransactionTeam@computershare.co.je în cazul în care aveți întrebări legate de procesul de transfer al acțiunilor. Acționarii pot contacta,

de asemenea, Agentul de transfer din Africa de Sud la removals@computershare.co.za.

2. ADUNAREA GENERALĂ EXTRAORDINARĂ

O notificare prin care se convoacă o adunare generală extraordinară a acționarilor NEPI, care va avea loc la ora 09:00 BST (10:00 ora Africii de Sud) (11:00 ora României), în data de 6 iulie 2017, la sediul social al NEPI, la etajul 2, Anglo International House, Lord Street, Douglas, Insula Man IM1 4LN, pentru a se lua în considerare și, dacă se va considera oportun, să se aprobe cu sau fără modificări rezoluțiile necesare pentru a implementa tranzacția NEPI în conformitate cu termenii acesteia, este anexată la și face parte din prezenta circulară.

Pentru a avea dreptul de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară (și, de asemenea, în scopul calculării numărului de voturi pe care o persoană care are dreptul să participe și să voteze le poate exprima), o persoană trebuie să fie înscrisă în registrul acționarilor societății nu mai târziu de ora și data înregistrării, aceasta fiind cel târziu cu 48 de ore înainte de ora stabilită pentru începerea adunării generale. Modificările înscrierilor din registru după ora și data de înregistrare nu vor fi luate în considerare pentru stabilirea drepturilor oricărei persoane de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară.

Cvorumul pentru adunarea generală extraordinară este trei persoane îndreptățite să participe și să voteze cu privire la tranzacție, fiecare fiind un acționar prezent în persoană sau un împuternicit al unui acționar sau o persoană îndreptățită să participe și să voteze cu privire la tranzacție, fiind în măsură să exercite în totalitate cel puțin 25% din totalul drepturilor de vot care pot fi exercitate cel puțin pentru un aspect care urmează a fi hotărât la adunarea generală extraordinară, prin prezență personală sau reprezentare de împuternicit la adunare generală extraordinară.

Fiecare acționar prezent personal sau reprezentat de împuternicit și care are dreptul să voteze, în calitatea sa de acționar, prin ridicarea mâinii, va avea un singur vot, indiferent de numărul de acțiuni pe care le deține sau le reprezintă. Prin numărarea voturilor, fiecare acționar prezent personal sau reprezentat de împuternicit și care are dreptul să voteze, va avea dreptul la un vot pentru fiecare acțiune deținută de acționarul respectiv.

Pentru a înregistra mai eficient voturile și pentru a pune în aplicare intențiile acționarilor, votarea pentru toate rezoluțiile se va desfășura prin numărarea voturilor.

2.1. Acționarii înregistrați în registrul din Africa de Sud

2.1.1. *Acționarii care dețin acțiuni în formă dematerializată fără înregistrare "în nume propriu"*

2.1.1.1. În cazul în care acțiunile dvs. în formă dematerializată nu sunt înregistrate pe propriul dvs. nume în sub-registrul electronic al NEPI, trebuie să vă înștiințați CSDP-ul sau brokerul dvs., după caz, desemnat în mod legal, cu privire la acest aspect și, sub rezerva orei limită prevăzute în contractul de custodie care guvernează relația dvs. cu CSDP-ul sau cu brokerul dvs., despre instrucțiunile dvs. cu privire la votarea în adunarea generală extraordinară.

2.1.1.2. Dacă nu ați fost contactați, vă recomandăm să contactați imediat CSDP-ul sau brokerul dvs. și să furnizați instrucțiunile dvs. CSDP-ului sau brokerului dvs.

2.1.1.3. În cazul în care CSDP-ul sau brokerul dvs. nu obține instrucțiuni de la dvs., CSDP-ul sau brokerul dvs. va fi obligat să acționeze în conformitate cu instrucțiunile incluse în contractul încheiat între dvs. și CSDP-ul sau brokerul dvs.

2.1.1.4. **NU** trebuie să completați formularul de procură anexat.

2.1.1.5. În conformitate cu mandatul dintre dvs. și CSDP-ul sau brokerul dvs., trebuie să înștiințați CSDP-ul sau brokerul dvs. dacă doriți:

- să participați, să vorbiți și să votați la adunarea generală extraordinară; sau
- să trimiteți un împuternicit să vă reprezinte la adunarea generală extraordinară.

2.1.1.6. Dacă doriți să participați la adunarea generală extraordinară, trebuie să vă adresați CSDP-ului sau brokerului dvs. care va emite ulterior scrisoarea de reprezentare necesară pentru ca dvs. să participați la adunarea generală extraordinară. Nu veți avea permisiunea de a participa, de a vorbi sau de a vota la adunarea generală extraordinară și nici de a trimite un împuternicit care să vă reprezinte la adunarea generală extraordinară, fără scrisoarea de reprezentare necesară, iar CSDP-ul sau brokerul dvs. poate vota în numele dvs. în conformitate cu mandatul dintre dvs. și CSDP-ul sau brokerul dvs.

2.1.2. *Aționarii care dețin acțiuni în formă dematerializată și certificată cu înregistrare „în nume propriu”*

2.1.2.1. Puteți participa, vorbi și vota personal la adunarea generală extraordinară.

2.1.2.2. În mod alternativ, puteți numi un împuternicit care să vă reprezinte la adunarea generală extraordinară prin completarea formularului anexat, în conformitate cu instrucțiunile conținute în acesta, și prin restituirea formularului către Agentul de transfer din Africa de Sud (ale căror detalii sunt expuse în formularul de procură), astfel încât să fie primit cel mai târziu la 10:00 ora Africii de Sud, marți, 4 iulie 2017.

2.1.2.3. Completarea și restituirea unui formular de procură nu împiedică acționarul să participe la adunarea generală extraordinară și să voteze personal.

2.2. **Aționarii înregistrați în România**

2.2.1. *Aționarii care dețin acțiuni în formă dematerializată fără înregistrare "în nume propriu"*

2.2.1.1. În cazul în care acțiunile dvs. în formă dematerializată nu sunt înregistrate pe propriul dvs. nume în sub-registrul electronic al NEPI, trebuie să vă înștiințați custodele sau brokerul dvs., după caz, desemnat în mod legal, cu privire la acest aspect și, sub rezerva orei limită prevăzute în contractul de custodie care guvernează relația dvs. cu custodele sau cu brokerul dvs., despre instrucțiunile dvs. cu privire la votarea în adunarea generală extraordinară.

2.2.1.2. Dacă nu ați fost contactați, vă recomandăm să contactați imediat custodele sau brokerul dvs. și să furnizați instrucțiunile dvs. custodelui sau brokerului dvs.

- 2.2.1.3. În cazul în care custodele sau brokerul dvs. nu obține instrucțiuni de la dvs., custodele sau brokerul dvs. va fi obligat să acționeze în conformitate cu instrucțiunile incluse în contractul încheiat între dvs. și custodele sau brokerul dvs., după caz.
- 2.2.1.4. **NU** trebuie să completați formularul de procură anexat.
- 2.2.1.5. În conformitate cu mandatul dintre dvs. și custodele sau brokerul dvs., trebuie să înștiințați custodele sau brokerul dvs. dacă doriți:
- 2.2.1.5.1. să participați, să vorbiți și să votați la adunarea generală extraordinară; sau
- 2.2.1.5.2. să trimiteți un împuternicit să vă reprezinte la adunarea generală extraordinară.
- 2.2.1.6. Dacă doriți să participați la adunarea generală extraordinară, trebuie să vă adresați custodelui sau brokerului dvs. care va emite ulterior scrisoarea de reprezentare necesară pentru ca dvs. să participați la adunarea generală extraordinară. Nu veți avea permisiunea de a participa, de a vorbi sau de a vota la adunarea generală extraordinară și nici de a trimite un împuternicit care să vă reprezinte la adunarea generală extraordinară, fără scrisoarea de reprezentare necesară, iar custodele sau brokerul dvs. poate vota în numele dvs. în conformitate cu mandatul dintre dvs. și custodele sau brokerul dvs., după caz.
- 2.2.2. *Acționarii care dețin acțiuni în formă dematerializată cu înregistrare „în nume propriu”*
- 2.2.2.1. Puteți participa, vorbi și vota la adunarea generală extraordinară personal.
- 2.2.2.2. În mod alternativ, puteți numi un împuternicit care să vă reprezinte la adunarea generală extraordinară prin completarea formularului anexat, în conformitate cu instrucțiunile conținute în acesta, și prin restituirea formularului către Secretarul Societății (ale cărui detalii sunt expuse în formularul de procură), astfel încât să fie primit cel mai târziu la 11:00 ora României, marți, 4 iulie 2017.
- 2.2.2.3. Completarea și restituirea unui formular de procură nu împiedică acționarul să participe personal la adunarea generală extraordinară și să voteze.
- 2.3. **Acționarii înregistrați în registrul din Marea Britanie**
- 2.3.1. *Acționarii necertificați*
- 2.3.1.1. Trebuie să vă înștiințați furnizorul CREST, custodele sau brokerul dvs., după caz, desemnat în mod legal, despre instrucțiunile dvs. cu privire la votarea în adunarea generală extraordinară, în modalitatea și sub rezerva orei limite prevăzute în contractul de custodie care guvernează relația dvs. cu furnizorul CREST, custodele sau brokerul dvs.

- 2.3.1.2. Dacă nu ați fost contactați, vă recomandăm să contactați imediat furnizorul CREST, custodele sau brokerul dvs. și să furnizați instrucțiunile dvs. CSDP-ului sau brokerului dvs.
- 2.3.1.3. În cazul în care furnizorul CREST, custodele sau brokerul dvs. nu obține instrucțiuni de la dvs., furnizorul CREST, custodele sau brokerul dvs. va fi obligat să acționeze în conformitate cu instrucțiunile incluse în contractul încheiat între dvs. și furnizorul CREST, custodele sau brokerul dvs.
- 2.3.1.4. **NU** trebuie să completați formularul de procură anexat.
- 2.3.1.5. În conformitate cu mandatul dintre dvs. și furnizorul CREST, custodele sau brokerul dvs., trebuie să înștiințați furnizorul CREST, custodele sau brokerul dvs. dacă doriți:
- să participați, să vorbiți și să votați la adunarea generală extraordinară; sau
 - să trimiteți un împuternicit să vă reprezinte la adunarea generală extraordinară.
- 2.3.1.6. Dacă doriți să participați la adunarea generală extraordinară, trebuie să vă adresați furnizorului CREST, custodelui sau brokerului dvs. care va emite ulterior scrisoarea de reprezentare necesară pentru ca dvs. să participați la adunarea generală extraordinară. Nu veți avea permisiunea de a participa, de a vorbi sau de a vota la adunarea generală extraordinară și nici de a trimite un împuternicit care să vă reprezinte la adunarea generală extraordinară, fără scrisoarea de reprezentare necesară, iar furnizorul CREST, custodele sau brokerul dvs. poate vota în numele dvs. în conformitate cu mandatul dintre dvs. și furnizorul CREST, custodele sau brokerul dvs.

2.3.2. *Acționarii certificați*

- 2.3.2.1. Puteți participa, vorbi și vota la adunarea generală extraordinară personal.
- 2.3.2.2. În mod alternativ, puteți numi un împuternicit care să vă reprezinte la adunarea generală extraordinară prin completarea formularului anexat, în conformitate cu instrucțiunile conținute în acesta, și prin restituirea formularului către Secretarul Societății (ale cărui detalii sunt expuse în formularul de procură), astfel încât să fie primit cel mai târziu la ora 09:00 BST, marți, 4 iulie 2017.
- 2.3.2.3. Completarea și restituirea unui formular de procură nu împiedică acționarul să participe personal la adunarea generală extraordinară și să voteze.

3. DISTRIBUȚII

Acționarii (cu excepția acelor acționari care participă la răscumpărare) vor primi, potrivit tranzacției de fuziune, din partea NEPI dreptul de a li se emite acțiuni NEPI Rockcastle (i) ca distribuție *in specie* realizată sub formă de restituire de capital sau (ii) ca distribuție *in specie* declarată drept dividend, astfel încât

acționarii NEPI să primească în cele din urmă 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută. Acționarii vor primi distribuția ca restituire de capital, cu excepția cazului în care au ales în mod specific să primească distribuția ca dividende.

Detaliile complete despre distribuții sunt prevăzute în paragraful 5.8.6 și în secțiunea „Date și ore importante” din prezenta circulară.

Paragraful 7 din circulară expune un rezumat general al implicațiilor fiscale în Africa de Sud, Insula Man și România cu privire la distribuțiile *in specie*.

3.1. Distribuția sub formă de distribuție de capital

Acționarii care doresc să primească distribuția sub formă de restituire de capital nu trebuie să ia nicio măsură. Acești acționari își vor primi acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle după cum urmează:

3.1.1. Acționarii din registrul din Africa de Sud

3.1.1.1. Acționarii care dețin acțiuni în formă dematerializată înregistrați în registrul din AS (cu sau fără înregistrare „în nume propriu”)

Luni, 17 iulie 2017, acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle la care aveți dreptul vor fi creditate în contul pe care îl dețineți cu CSDP-ul sau brokerul dvs.

3.1.1.2. Acționarii certificați înregistrați în registrul din AS

3.1.1.2.1. Acționarii NEPI certificați trebuie să își mute acțiunile lor NEPI în mediul dematerializat pentru a putea prelua acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle la care au dreptul.

3.1.1.2.2. Dacă până marți, 11 iulie 2017, nu ați făcut acest lucru, luni, 17 iulie 2017, acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle la care aveți dreptul vor fi livrate Agentului de escrow, astfel cum este detaliat în paragraful 1.2 de mai sus.

3.1.1.2.3. **Pentru a evita ca acțiunile de distribuție la care aveți dreptul să fie deținute în escrow, acționarii certificați înregistrați în registrul din AS sunt sfătuiți să se mute într-un mediu dematerializat înainte de marți, 11 iulie 2017, caz în care vor primi acțiunile NEPI Rockcastle la care au dreptul conform paragrafului 3.1.1.1 de mai sus.**

3.1.2. Acționarii înregistrați în România

3.1.2.1. Acționarilor li se recomandă să contacteze nepirockcastle@javacapital.co.za pentru detalii despre contul lor la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont de custodie sau de brokeraj Euronext și pentru mai multe detalii despre cum să preia acțiunile lor de distribuție NEPI Rockcastle.

3.1.2.2. În cazul în care acționarii înregistrați în România nu furnizează detalii privind un cont deținut la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont de custodie sau de brokeraj Euronext până vineri, 14 iulie 2017, acțiunile NEPI Rockcastle la care acționarii respectivi

au dreptul vor fi livrate Agentului de escrow, astfel cum este detaliat în paragraful 1.2 de mai sus.

- 3.1.2.3. **A acționarii înregistrați în România sunt sfătuiți să deschidă un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont la un custode Euronext sau de brokeraj din Europa cât mai curând posibil.**

3.1.3. *A acționarii înregistrați în registrul din Marea Britanie*

- 3.1.3.1. Acționarilor li se recomandă să contacteze nepirockcastle@javacapital.co.za pentru detalii despre contul lor la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont de custodie sau de brokeraj Euronext și pentru mai multe detalii despre cum să preia acțiunile NEPI Rockcastle.

- 3.1.3.2. În cazul în care acționarii înregistrați în registrul din Marea Britanie nu furnizează detalii privind un cont deținut la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont de custodie sau de brokeraj Euronext până vineri, 14 iulie 2017, acțiunile NEPI Rockcastle la care acționarii respectivi au dreptul vor fi livrate Agentului de escrow, astfel cum este detaliat în paragraful 1.2 de mai sus.

- 3.1.3.3. **A acționarii înregistrați în registrul din Marea Britanie sunt sfătuiți să deschidă un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont la un custode Euronext sau de brokeraj cât mai curând posibil.**

3.2. **Distribuția sub formă de dividende**

A acționarii care doresc să primească distribuția *in specie* sub formă de dividende trebuie să ia măsurile menționate mai jos, după caz. Acționarii care aleg să primească distribuția sub formă de dividende fac această alegere pentru întreaga lor participație în NEPI.

3.2.1. *A acționarii înregistrați în registrul din Africa de Sud*

- 3.2.1.1. **A acționarii care dețin acțiuni în formă dematerializată (cu sau fără înregistrare „în nume propriu”)**

- 3.2.1.1.1. Dacă doriți să primiți distribuția sub formă de dividende, trebuie să notificați CSDP-ul sau brokerul dvs. în modul și în termenul prevăzut în contractul care guvernează relația dintre dvs. și CSDP-ul sau brokerul dvs. pentru a vă asigura că un astfel de CSDP sau broker înaintează un formular de alegere a dividendelor în numele dvs., până cel târziu la 12:00 ora Africii de Sud, vineri, 14 iulie 2017.

- 3.2.1.1.2. În cazul în care alegerea dvs. nu va fi efectuată până la 12:00 ora Africii de Sud, vineri, 14 iulie 2017, veți primi distribuția sub formă de restituire de capital, cu excepția cazului în care ați ales în mod valabil să participați la răscumpărare.

- 3.2.1.1.3. Dacă nu sunteți contactat de către CSDP-ul sau brokerul dvs., trebuie să vă adresați CSDP-ului sau brokerului dvs. și să îi furnizați instrucțiunile. Dacă

CSDP-ul sau brokerul dvs. nu obține instrucțiuni de la dvs., acesta este obligat să acționeze în termenii mandatului acordat de dvs. În cazul în care mandatul este tacit în această privință, CSDP-ul sau brokerul dvs. nu va alege să primească distribuția sub formă de dividende în numele dvs. și veți primi distribuția ca restituire de capital.

- 3.2.1.1.4. **NU** trebuie să completați formularul de alegere a dividendelor anexat.
- 3.2.1.1.5. Dacă ați ales în mod valabil să primiți distribuția sub formă de dividende, pe data de 17 iulie 2017, acțiunile NEPI Rockcastle la care aveți dreptul vă vor fi creditate în contul pe care îl dețineți la CSDP-ul sau brokerul nostru.
- 3.2.1.2. ***Acționarii certificați***
 - 3.2.1.2.1. Dacă doriți să primiți distribuția sub formă de dividende, trebuie să completați formularul de alegere a dividendelor anexat în conformitate cu instrucțiunile conținute în acesta și să îl depuneți la Agentul de transfer din Africa de Sud (ale căror detalii sunt prezentate în formularul de alegere a dividendelor), astfel încât să fie primit de aceștia cel târziu până la 12:00 ora Africii de Sud, vineri, 14 iulie 2017.
 - 3.2.1.2.2. În cazul în care formularul de alegere a dividendelor nu va fi primit de către Agentul de transfer din Africa de Sud până la 12:00 ora Africa de Sud vineri, 14 iulie 2017 și în conformitate cu instrucțiunile din formularul de alegere a dividendelor, alegerea dvs. de a primi distribuția sub formă de dividende va fi nulă și neavenită și veți primi distribuția sub formă de restituire de capital, cu excepția cazului în care ați ales în mod valabil să participați la răscumpărare.
 - 3.2.1.2.3. Documentele de proprietate asupra acțiunilor NEPI deținute nu trebuie să fie restituite pentru a primi acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle.
 - 3.2.1.2.4. Acționarii NEPI certificați trebuie să se mute în mediul dematerializat pentru a prelua acțiunilor de distribuție NEPI Rockcastle la care au dreptul. Pentru a primi acțiunile de distribuție la care aveți dreptul, trebuie să specificați un cont valabil la un CSDP sau broker în care urmează să fie livrate acțiunile, în spațiul prevăzut în formularul de alegere a dividendelor anexat. Dacă nu aveți un astfel de cont, va trebui să deschideți unul.
 - 3.2.1.2.5. Acționarii care au furnizat detalii corecte în legătură cu un cont CSDP sau de broker în căsuța „Detalii ale CSDP-ului sau brokerului dvs.” din formularul de alegere a dividendelor, vor avea conturile de la CSDP-ul sau brokerul lor creditate luni, 17 iulie 2017, cu numărul corespunzător de acțiuni NEPI Rockcastle la care au dreptul.

- 3.2.1.2.6. Dacă nu aveți un cont la un CSDP sau un broker sau nu furnizați detalii valabile ale contului deschis la un CSDP sau un broker în formularul de alegere a dividendelor, acțiunile NEPI Rockcastle la care aveți dreptul vor fi livrate luni, 17 iulie 2017, Agentului de escrow, astfel cum este detaliat în paragraful 1.2 de mai sus.

3.2.2. Acționarii înregistrați în România

- 3.2.2.1. Dacă doriți să primiți distribuția sub formă de dividende, trebuie să completați formularul de alegere a dividendelor anexat în conformitate cu instrucțiunile conținute în acesta și să îl depuneți la Agentul de transfer din Africa de Sud (ale căror detalii sunt prezentate în formularul de alegere a dividendelor), astfel încât să fie primit de aceștia cel târziu până la ora 13:00 ora României, vineri, 14 iulie 2017.
- 3.2.2.2. În cazul în care formularul de alegere a dividendelor nu va fi primit de către Agentul de transfer din Africa de Sud până la ora 13:00 ora României vineri, 14 iulie 2017, și în conformitate cu instrucțiunile din formularul de alegere a dividendelor, alegerea dvs. de a primi distribuția sub formă de dividende va fi nulă și neavenită și veți primi distribuția sub formă de restituire de capital, cu excepția cazului în care ați ales în mod valabil să participați la răscumpărare.
- 3.2.2.3. Documentele de proprietate asupra acțiunilor NEPI deținute nu trebuie să fie restituite pentru a primi acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle.
- 3.2.2.4. ***În cazul în care doriți să primiți acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle la care aveți dreptul în registrul NEPI Rockcastle din Africa de Sud***
- 3.2.2.4.1. Trebuie să furnizați detalii despre un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud în care pot fi livrate acțiunile NEPI Rockcastle respective, în spațiul prevăzut în formularul de alegere a dividendelor anexat. Dacă nu aveți un astfel de cont, va trebui să deschideți unul.
- 3.2.2.4.2. Acționarii care au furnizat detalii corecte în legătură cu un cont CSDP sau de broker în căsuța „Detalii ale CSDP-ului sau brokerului dvs.” din formularul de alegere a dividendelor, vor avea conturile de la CSDP-ul sau brokerul lor creditate luni, 17 iulie 2017, cu numărul corespunzător de acțiuni NEPI Rockcastle la care au dreptul.
- 3.2.2.5. ***În cazul în care doriți să primiți acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle la care aveți dreptul în registrul NEPI Rockcastle din Europa***
- 3.2.2.5.1. Trebuie să furnizați detalii despre un cont de custode sau de brokeraj Euronext în care pot fi livrate acțiunile NEPI Rockcastle respective, în spațiul prevăzut în formularul de alegere a dividendelor

anexat. Dacă nu aveți un astfel de cont, va trebui să deschideți unul.

3.2.2.5.2. Acționarii care au furnizat detalii corecte în legătură cu un cont de custode sau de brokeraj Euronext în căsuța „Detalii ale contului de custode sau de brokeraj din Europa” din formularul de alegere a dividendelor, vor avea conturile de la custodele sau brokerul lor creditate luni, 17 iulie 2017, cu numărul corespunzător de acțiuni NEPI Rockcastle la care au dreptul.

3.2.2.6. În cazul în care acționarii înregistrați în România nu furnizează detalii privind un cont deținut la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont de custode sau de brokeraj Euronext, după cum este necesar, acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle la care acționarii respectivi au dreptul vor fi livrate Agentului de escrow, astfel cum este detaliat în paragraful 1.2 de mai sus.

3.2.2.7. **Acționarii înregistrați în România sunt sfătuiți să deschidă un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont la un custode Euronext sau de brokeraj cât mai curând posibil.**

3.2.3. *Acționarii înregistrați în registrul din Marea Britanie*

3.2.3.1. Dacă doriți să primiți distribuția sub formă de dividende, trebuie să completați formularul de alegere a dividendelor anexat în conformitate cu instrucțiunile conținute în acesta și să îl depuneți la Agentul de transfer din Africa de Sud (ale căror detalii sunt prezentate în formularul de alegere a dividendelor), astfel încât să fie primit de aceștia cel târziu până la ora 11:00 BST, vineri, 14 iulie 2017.

3.2.3.2. În cazul în care formularul de alegere a dividendelor nu va fi primit de către Agentul de transfer din Africa de Sud până la ora 11:00 BST vineri, 14 iulie 2017 și în conformitate cu instrucțiunile din formularul de alegere a dividendelor, alegerea dvs. de a primi distribuția sub formă de dividende va fi nulă și neavenită și veți primi distribuția sub formă de restituire de capital, cu excepția cazului în care ați ales în mod valabil să participați la răscumpărare.

3.2.3.3. Documentele de proprietate asupra acțiunilor NEPI deținute nu trebuie să fie restituite pentru a primi acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle.

3.2.3.4. ***În cazul în care doriți să primiți acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle la care aveți dreptul în registrul NEPI Rockcastle din Africa de Sud***

3.2.3.4.1. Trebuie să furnizați detalii despre un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud în care pot fi livrate acțiunile NEPI Rockcastle respective, în spațiul prevăzut în formularul de alegere a dividendelor anexat. Dacă nu aveți un astfel de cont, va trebui să deschideți unul.

- 3.2.3.4.2. Acționarii care au furnizat detalii corecte în legătură cu un cont CSDP sau de broker în căsuța „Detalii ale CSDP-ului sau brokerului dvs.” din formularul de alegere a dividendelor, vor avea conturile de la CSDP-ul sau brokerul lor creditate luni, 17 iulie 2017, cu numărul corespunzător de acțiuni NEPI Rockcastle la care au dreptul.
- 3.2.3.5. ***În cazul în care doriți să primiți acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle la care aveți dreptul în registrul NEPI Rockcastle din Europa***
- 3.2.3.5.1. Trebuie să furnizați detalii despre un cont de custode sau de brokeraj Euronext în care pot fi livrate acțiunile NEPI Rockcastle respective și deținute în registrul NEPI Rockcastle din Europa, în spațiul prevăzut în formularul de alegere a dividendelor anexat. Dacă nu aveți un astfel de cont, va trebui să deschideți unul.
- 3.2.3.5.2. Acționarii care au furnizat detalii corecte în legătură cu un cont de custode sau de brokeraj Euronext în căsuța „Detalii ale contului de custode sau de brokeraj din Europa” din formularul de alegere a dividendelor, vor avea conturile de la custodele sau brokerul lor creditate luni, 17 iulie 2017, cu numărul corespunzător de acțiuni NEPI Rockcastle la care au dreptul.
- 3.2.3.6. În cazul în care acționarii înregistrați în Mare Britanie nu furnizează detalii privind un cont deținut la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont de custode sau de brokeraj Euronext, după cum este necesar, acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle la care acționarii respectivi au dreptul vor fi livrate Agentului de escrow, astfel cum este detaliat în paragraful 1.2 de mai sus.
- 3.2.3.7. **Acționarii înregistrați în registrul din Marea Britanie sunt sfătuiți să deschidă un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont la un custode Euronext sau de brokeraj cât mai curând posibil.**

4. RĂSCUMPĂRAREA

Numai acționarii care nu au ales să primească distribuția sub formă de dividende vor avea dreptul să participe la răscumpărare. Acționarii care au ales să primească distribuția sub formă de dividende nu vor avea dreptul să participe la răscumpărare.

Pentru participarea la răscumpărare, NEPI va transfera acționarilor săi drepturile de a li se emite acțiuni NEPI Rockcastle, astfel încât acționarii NEPI participanți să primească, în cele din urmă, de la NEPI Rockcastle 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută.

VĂ RUGĂM SĂ REȚINEȚI CU MARE ATENȚIE CĂ FORMULARELE DE ALEGERE A RĂSCUMPĂRĂRII ȘI RESTITUIRII NU VOR MAI FI ACCEPTATE DUPĂ ORA 16:00 BST / 17:00 ORA AFRICII DE SUD / 18:00 ORA ROMÂNIEI VINERI, 14 IULIE 2017. ACȚIONARIII CARE TRANSMIT FORMULARUL DE ALEGERE A RĂSCUMPĂRĂRII ȘI RESTITUIRII DUPĂ ACEASTĂ ORĂ VOR PRIMI O DISTRIBUȚIE SUB FORMĂ DE RESTITUIRE DE CAPITAL, ASTFEL CUM ESTE PREVĂZUT ÎN PARAGRAFUL 3.1 deasupra MAI SUS.

A acționarii care aleg să participe la răscumpărare, fac această alegere pentru întreaga lor participație în NEPI.

Detaliile complete despre răscumpărare sunt prevăzute în paragraful 5.8.7 și în secțiunea „Date și ore importante” din prezenta circulară.

Paragraful 7 al acestei circulare stabilește un rezumat general al implicațiilor fiscale aferente primirii, *inter alia*, a acțiunilor NEPI Rockcastle de către acționarii NEPI ca și contravaloare pentru răscumpărarea acțiunilor NEPI.

4.1. Acționarii înregistrați în registrul din Africa de Sud

Pentru acționarii înregistrați în registrul din Africa de Sud, răscumpărarea implică un transfer al acțiunilor NEPI listate pe JSE, rezultând în aplicabilitatea plății impozitului pe transferul de valori mobiliare. **ACȚIONARIII NEPI DIN REGISTRUL DIN AFRICA DE SUD CARE PARTICIPĂ LA RĂSCUMPĂRARE VOR FI SUPUȘI IMPOZITULUI PE TRANSFERUL VALORILOR MOBILIARE, RESPECTIV 0,25% PLĂTIT LA VALOAREA COMPENSĂRII PENTRU RĂSCUMPĂRARE, CARE ESTE EGALĂ CU VALOAREA ACȚIUNILOR NEPI ROCKCASTLE CARE VOR FI PRIMITE.** Nu există niciun impozit pe transferul de valori mobiliare care trebuie să fie plătit de către acționarii care aleg sau se consideră că au ales să primească distribuțiile, fie sub formă de dividende, fie sub formă de restituire de capital.

Plata de către un acționar NEPI înregistrat în registrul din Africa de Sud a impozitului pe transferul valorilor mobiliare este o condiție pentru exercitarea valabilă a opțiunii de a participa la răscumpărare.

4.1.1. Acționarii care dețin acțiuni în formă dematerializată (cu sau fără înregistrare „în nume propriu”)

- 4.1.1.1. Dacă doriți să participați la răscumpărare, trebuie să notificați CSDP-ul sau brokerul dvs. în modul și în termenul prevăzut în contractul care guvernează relația dintre dvs. și CSDP-ul sau brokerul dvs. pentru a vă asigura că un astfel de CSDP sau broker înaintează un formular de alegere a răscumpărării și restituirii, până cel târziu la ora 17:00 ora Africii de Sud, vineri, 14 iulie 2017.
- 4.1.1.2. Dacă nu sunteți contactat de către CSDP-UL sau brokerul dvs., trebuie să vă adresați CSDP-ului sau brokerului dvs. și să îi furnizați instrucțiunile. Dacă CSDP-ul sau brokerul dvs. nu obține instrucțiuni de la dvs., acesta este obligat să acționeze în termenii mandatului acordat de dvs. În cazul în care mandatul este tacit în această privință, CSDP-ul sau brokerul dvs. nu face cerere pentru a participa la răscumpărare în numele dvs. și veți primi distribuția ca restituire de capital.
- 4.1.1.3. **NU** trebuie să completați formularul de alegere a răscumpărării și restituirii anexat.
- 4.1.1.4. **Trebuie să vă asigurați că aveți suficiente fonduri în contul pe care îl dețineți la CSDP-ul sau brokerul dvs. pentru a achita impozitul pe transferul de valori mobiliare datorat pentru răscumpărare. Dacă nu aveți fonduri suficiente în contul dvs. în ziua de luni, 17 iulie 2017, alegerea dvs. de a participa la răscumpărare este nulă și neavenită și se va considera că ați ales să primiți distribuția ca restituire de capital.**

- 4.1.1.5. Luni, 17 iulie 2017, acționarii care au ales în mod valabil să participe la răscumpărare și care au suficiente fonduri în contul pe care îl dețin la CSDP-ul sau brokerul pentru a achita impozitul pe transferul de valori mobiliare plătit pentru răscumpărare vor avea acțiunile NEPI Rockcastle la care au dreptul creditate în contul CSDP-ului sau brokerului lor.

4.1.2. *Acționarii certificați*

- 4.1.2.1. Dacă doriți să participați la răscumpărare, trebuie să completați formularul de alegere a răscumpărării și restituirii anexat în conformitate cu instrucțiunile conținute în acesta și să predați documentele dvs. de proprietate cu privire la toate acțiunile dvs. NEPI. De asemenea, trebuie să efectuați și să dovediți plata impozitului pe transferul de valorilor mobiliare pe care trebuie să îl plătiți dvs. pentru răscumpărare.

- 4.1.2.2. **În cazul în care formularul de alegere a răscumpărării și restituirii, documentele de proprietate și documentele care dovedesc plata impozitului pe transferul de valori mobiliare nu vor fi primite de Agentul de transfer din Africa de Sud până la data și ora încheierii răscumpărării și în conformitate cu instrucțiunile cuprinse în formularul de alegere a răscumpărării și restituirii, alegerea dvs. de a participa la răscumpărare este nulă și neavenită și se va considera că ați ales să primiți distribuția ca restituire de capital.**

- 4.1.2.3. ***Plata impozitului pe transferul de valori mobiliare prin cec***

- 4.1.2.3.1. Un cec (referențiat „netransmisibil” și cu cuvintele „sau purtător” șterse) sau o trată bancară (întocmită de o bancă înregistrată) având ca destinatar al plății „**NEPI - Răscumpărare**” și suma impozitului pe transferul de valori mobiliare datorată, în Rand, împreună cu un formular de alegere a răscumpărării și restituirii, completat în mod corespunzător, marcat în mod clar „**NEPI - Răscumpărare**”, trebuie depuse la Agentul de transfer din Africa de Sud și în conformitate cu instrucțiunile din formularul de alegere a răscumpărării și restituirii, după cum urmează:

se livrează către:

se trimite către:

Computershare Investor
Services Proprietary
Limited
Rosebank Towers
15 Biermann Avenue
Rosebank, 2196
Africa de Sud

Computershare
Investor Services
Proprietary Limited
PO Box 61763
Marshalltown
2107

astfel încât să ajungă la Agentul de transfer din Africa de Sud cel târziu până la data și ora închiderii răscumpărării.

- 4.1.2.3.2. Toate cecurile sau tratele bancare primite de către Agentul de transfer din Africa de Sud vor fi depuse imediat pentru plată. În cazul în care vreun cec sau vreo trată bancară este respins(ă), alegerea dvs. de a participa la răscumpărare va fi nulă și neavenită și veți primi distribuția ca restituire de capital. Bani primiiți pentru alegerea dvs. de a participa la răscumpărare, care se consideră nulă și neavenită, sau care nu este primită altfel în mod valabil în conformitate cu termenii prevăzuți în acest paragraf, vor fi rambursați printr-un cec întocmit în Rand către acționarul în cauză și expediat prin serviciul poștal standard, pe riscul acționarului, în termen de cinci zile de la data implementării distribuțiilor. În cazul în care acționarul în cauză nu oferă nicio adresă în formularul de alegere a răscumpărării și restituirii, rambursarea relevantă va fi deținută de NEPI până la colectarea de către acționar. NEPI nu va plăti nicio dobândă pentru rambursarea respectivă.
- 4.1.2.3.3. În cazul în care aveți întrebări, vă invităm să contactați Call Center-ul - Acțiuni corporative al Agentului de transfer din Africa de Sud la 0861 100 634.
- 4.1.2.4. ***Plata impozitului pe transferul de valori mobiliare prin transfer electronic de fonduri („EFT”)***
- 4.1.2.4.1. Se vor accepta EFT-urile pentru impozitul pe transferul de valori mobiliare ce trebuie plătit. Acționarii certificați trebuie să contacteze Call Center-ul - Acțiuni corporative al Agentului de transfer din Africa de Sud la 0861 100 634 pentru a facilita plata electronică.
- 4.1.2.4.2. Dovada plății prin EFT cu suma impozitului pe transferul de valori mobiliare datorată, în Rand, împreună cu un formular de alegere a răscumpărării și restituirii, completat în mod corespunzător, marcat în mod clar „**NEPI - Răscumpărare**”, trebuie depuse la Agentul de transfer din Africa de Sud și în conformitate cu instrucțiunile din formularul de alegere a răscumpărării și restituirii, după cum urmează:

se livrează către:

se trimite către:

Computershare Investor
Services Proprietary
Limited
Rosebank Towers
15 Biermann Avenue
Rosebank, 2196
Africa de Sud

Computershare
Investor Services
Proprietary Limited
PO Box 61763
Marshalltown
2107

astfel încât să ajungă la Agentul de transfer din Africa de Sud cel târziu până la data și ora închiderii răscumpărării.

- 4.1.2.4.3. Formularul de alegere a răscumpărării și restituirii completat în mod corespunzător și dovada plății prin EFT trebuie, de asemenea, transmise prin fax la 011 688 5210 sau prin e-mail la corporate.events@computershare.co.za.
- 4.1.2.4.4. În cazul în care aveți întrebări, vă rugăm să contactați Call Center-ul - Acțiuni corporative al Agentului de transfer din Africa de Sud la 0861 100 634.
- 4.1.2.5. În cazul în care formularul de alegere a răscumpărării și a restituirii este primit de Agentul de transfer din Africa de Sud, cu documentele de proprietate și cu documentele privind plata impozitului pe transferul de valori mobiliare, înainte de data și ora de deschidere a răscumpărării, acesta va fi tratat ca o predare condiționată. Documentele de proprietate respective predate vor fi deținute de Agentul de transfer din Africa de Sud până la data și ora de deschidere a răscumpărării.
- 4.1.2.6. Acționarii NEPI certificați trebuie să se mute în mediul dematerializat pentru a prelua acțiunile NEPI Rockcastle la care au dreptul și care reprezintă contravaloarea pentru răscumpărare. Pentru a primi acțiunile NEPI Rockcastle aferente contravalorii răscumpărării la care aveți dreptul, trebuie să specificați un cont valabil la un CSDP sau broker în care urmează să fie livrate acțiunile, în spațiul prevăzut special în formularul de alegere a răscumpărării și restituirii anexat. Dacă nu aveți un astfel de cont, va trebui să deschideți unul.
- 4.1.2.7. Acționarii care au furnizat detalii corecte în legătură cu un cont CSDP sau de broker în căsuța „Detalii ale CSDP-ului sau brokerului dvs.” din formularul de alegere a răscumpărării și restituirii, vor avea conturile de la CSDP-ul sau brokerul lor creditate luni, 17 iulie 2017, cu numărul corespunzător de acțiuni NEPI Rockcastle la care au dreptul.
- 4.1.2.8. Dacă nu aveți un cont la un CSDP sau un broker sau nu furnizați detalii valabile ale contului deschis la un CSDP sau un broker în formularul de alegere a răscumpărării și restituirii, luni, 17 iulie 2017, acțiunile NEPI Rockcastle la care aveți dreptul vor fi livrate Agentului de escrow, astfel cum este detaliat suplimentar în paragraful 1.2 de mai sus.

4.2. Acționarii înregistrați în România

- 4.2.1. Dacă doriți să participați la răscumpărare, trebuie să completați formularul de alegere a răscumpărării și restituirii anexat și să îl depuneți împreună cu documentele dvs. de proprietate la Agentul de transfer din Africa de Sud, în conformitate cu instrucțiunile din formularul de alegere a răscumpărării și restituirii anexat, cel târziu până la ora 18:00 ora României, vineri, 14 iulie 2017. Detaliile Agentului de transfer din Africa de Sud sunt prevăzute în formularul de alegere a răscumpărării și restituirii.

4.2.2. *În cazul în care doriți să primiți acțiunile NEPI Rockcastle aferente contravaloarii răscumpărării la care aveți dreptul în registrul NEPI Rockcastle din Africa de Sud*

4.2.2.1. Trebuie să furnizați detalii referitoare la un cont deschis la un CSDP sau un broker din Africa de Sud în care pot fi livrate acțiunile NEPI Rockcastle respective, în spațiul dedicat prevăzut în formularul de alegere a răscumpărării și restituirii anexat. Dacă nu aveți un astfel de cont, va trebui să deschideți unul.

4.2.2.2. Acționarii care au furnizat detalii corecte în legătură cu un cont CSDP sau de broker în căsuța „Detalii ale CSDP-ului sau brokerului dvs.” din formularul de alegere a răscumpărării și restituirii, vor avea conturile de la CSDP-ul sau brokerul lor creditate luni, 17 iulie 2017, cu numărul corespunzător de acțiuni NEPI Rockcastle la care au dreptul.

4.2.3. *În cazul în care doriți să primiți acțiunile NEPI Rockcastle aferente contravalorii răscumpărării la care aveți dreptul în registrul NEPI Rockcastle din Europa*

4.2.3.1. Trebuie să furnizați detalii despre un cont de custode sau de brokeraj Euronext în care pot fi livrate acțiunile NEPI Rockcastle respective, în spațiul prevăzut în formularul de alegere a răscumpărării și restituirii anexat. Dacă nu aveți un astfel de cont, va trebui să deschideți unul.

4.2.3.2. Acționarii care au furnizat detalii corecte în legătură cu un cont de custode sau de brokeraj Euronext în căsuța „Detalii ale contului de custode sau de brokeraj din Europa” din formularul de alegere a răscumpărării și restituirii, vor avea conturile de la custodele sau brokerul lor creditate luni, 17 iulie 2017, cu numărul corespunzător de acțiuni NEPI Rockcastle la care au dreptul.

4.2.4. În cazul în care acționarii înregistrați în România nu furnizează detalii privind un cont deținut la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont de custode sau de brokeraj Euronext, după cum este necesar, acțiunile NEPI Rockcastle aferente contravalorii răscumpărării la care acționarii respectivi au dreptul vor fi livrate Agentului de escrow, astfel cum este detaliat în paragraful 1.2 de mai sus.

4.2.5. **Acționarii înregistrați în România sunt sfătuiți să deschidă un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont la un custode Euronext sau de brokeraj cât mai curând posibil.**

4.3. **Acționarii înregistrați în registrul din Marea Britanie**

4.3.1. Dacă doriți să participați la răscumpărare, trebuie să completați formularul de alegere a răscumpărării și restituirii anexat și să îl depuneți împreună cu documentele dvs. de proprietate la Agentul de transfer din Africa de Sud, în conformitate cu instrucțiunile din formularul de alegere a răscumpărării și restituirii anexat, cel târziu până la ora 16:00 BST, vineri, 14 iulie 2017. Detaliile Agentului de transfer din Africa de Sud sunt prevăzute în formularul de alegere a răscumpărării și restituirii.

4.3.2. *În cazul în care doriți să primiți acțiunile NEPI Rockcastle aferente contravaloarii răscumpărării la care aveți dreptul în registrul NEPI Rockcastle din Africa de Sud*

4.3.2.1. Trebuie să furnizați detalii referitoare la un cont deschis la un CSDP sau un broker din Africa de Sud în care pot fi livrate acțiunile NEPI Rockcastle respective, în spațiul prevăzut în formularul de alegere a răscumpărării și restituirii anexat. Dacă nu aveți un astfel de cont, va trebui să deschideți unul.

4.3.2.2. Acționarii care au furnizat detalii corecte în legătură cu un cont CSDP sau de broker în căsuța „Detalii ale CSDP-ului sau brokerului dvs.” din formularul de alegere a răscumpărării și restituirii, vor avea conturile de la CSDP-ul sau brokerul lor creditate luni, 17 iulie 2017, cu numărul corespunzător de acțiuni NEPI Rockcastle la care au dreptul.

4.3.3. *În cazul în care doriți să primiți acțiunile NEPI Rockcastle aferente contravaloarii răscumpărării la care aveți dreptul în registrul NEPI Rockcastle din Europa*

4.3.3.1. Trebuie să furnizați detalii referitoare la un cont de custode sau de brokeraj Euronext în care pot fi livrate acțiunile NEPI Rockcastle respective și deținute în registrul NEPI Rockcastle din Europa, în spațiul prevăzut în formularul de alegere a răscumpărării și restituirii anexat. Dacă nu aveți un astfel de cont, va trebui să deschideți unul.

4.3.3.2. Acționarii care au furnizat detalii corecte în legătură cu un cont de custode sau de brokeraj Euronext în căsuța „Detalii ale contului de custode sau de brokeraj din Europa” din formularul de alegere a răscumpărării și restituirii, vor avea conturile de la custodele sau brokerul lor creditate luni, 17 iulie 2017, cu numărul corespunzător de acțiuni NEPI Rockcastle la care au dreptul.

4.3.4. În cazul în care acționarii înregistrați în registrul din Marea Britanie nu furnizează detalii privind un cont deținut la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un contul de custode sau de brokeraj Euronext după cum este necesar, acțiunile de plată pentru răscumpărare la care acționarii respectivi au dreptul vor fi livrate Agentului de escrow, astfel cum este detaliat în paragraful 1.2 de mai sus.

4.3.5. **Acționarii înregistrați în registrul din Marea Britanie sunt sfătuiți să deschidă un cont la un CSDP sau un broker din Africa de Sud sau un cont la un custode Euronext sau de brokeraj cât mai curând posibil.**

5. TRANSERUL ACȚIUNILOR NEPI ÎN REGISTRUL DIN AFRICA DE SUD

5.1. Este posibil ca acționarii NEPI să dorească să își transfere acțiunile NEPI în registrul din Africa de Sud în ziua de sau până în ziua de marți, 11 iulie 2017. Mai jos sunt prezentate procedurile pentru efectuarea unui astfel de transfer.

5.2. **Acționarii certificați care dețin acțiuni NEPI, care doresc să le transfere în registrul din Africa de Sud**

5.2.1. Acționarii care dețin acțiuni certificate în registrul din Marea Britanie care doresc să își transfere acțiunile NEPI în registrul din Africa de Sud trebuie să

trimită Agentului de primire din Marea Britanie un formular de radiere și certificatul lor de acțiuni actual valabil. Formularele de radiere pot fi solicitate de la Agentul de primire din Marea Britanie la [!AIJEGlobalTransactionTeam@computershare.co.je](mailto:AIJEGlobalTransactionTeam@computershare.co.je). Odată ce au fost procesate, acționarii vor primi certificate de acțiuni emise în registrul din AS pentru acțiunile lor NEPI.

5.3. Acționarii necertificați care dețin acțiuni NEPI, care doresc să le transfere în registrul din Africa de Sud

5.3.1. Acționarii înregistrați în România trebuie să își transfere acțiunile în registrul din Marea Britanie pentru a-și transfera acțiunile în registrul din AS și apoi să urmeze procedura de la paragrafele 5.2.1 de mai sus sau 5.3.2 de mai jos, după caz.

5.3.2. Acționarii care dețin acțiuni necertificate din registrul din Marea Britanie sunt informați că acțiunile NEPI nu pot fi transferate decât din registrul din Marea Britanie în registrul din Africa de Sud în formă certificată. Înainte de a-și transfera acțiunile NEPI în registrul din Africa de Sud, acționarii care dețin acțiuni necertificate în registrul din Marea Britanie trebuie să își transforme acțiunile necertificate în acțiuni certificate prin completarea unui formular de retragere a acțiunilor prin intermediul brokerului lor. Odată ce aceste acțiuni NEPI au fost transformate în formă certificată, trebuie completat și expediat Agentului de primire din Marea Britanie un formular de radiere, împreună cu certificatul inițial de acțiuni al acționarului din Marea Britanie. Formularele de radiere pot fi solicitate de la Agentul de primire din Marea Britanie la [!AIJEGlobalTransactionTeam@computershare.co.je](mailto:AIJEGlobalTransactionTeam@computershare.co.je). Odată ce au fost procesate, acționarii vor primi certificate de acțiuni emise în registrul din AS pentru acțiunile lor NEPI.

5.4. După transferarea acțiunilor lor NEPI din registrul din Marea Britanie în registrul din Africa de Sud, acționarii vor deține acțiunile lor NEPI în registrul din AS în formă certificată. Drept urmare, acționarii vor trebui să se mute în mediul dematerializat înainte de miercuri, 12 iulie 2017.

DEFINIȚII ȘI INTERPRETĂRI

În prezenta circulară, cu excepția cazului în care contextul indică o intenție contrară, cuvintele din prima coloană vor avea semnificațiile atribuite acestora în a doua coloană; singularul include pluralul și viceversa; o expresie care denotă un gen include celălalt gen; o persoană fizică include o persoană juridică și viceversa și expresiile înrudite vor avea semnificații corespunzătoare.

„acord de contribuție”	acordul de contribuție care urmează a fi încheiat între NEPI, Rockcastle și NEPI Rockcastle la data implementării fuziunii, termenele de referință ai acestuia fiind expuși în Anexa 6 ;
„act constitutiv”	actul constitutiv al NEPI;
„acționari care dețin acțiuni în formă dematerializată”	acționari NEPI care dețin acțiuni în formă dematerializată, cu sau fără înregistrare „în nume propriu”;
„acționari care dețin acțiuni în formă dematerializată cu înregistrare în nume propriu”	acționari NEPI care și-au înregistrat acțiunile în nume propriu în registrul NEPI cu un CSDP sau un broker, potrivit Legii privind piețele financiare sau altfel;
„acționari certificați”	acționari care dețin acțiuni certificate în societate;
„acționari” sau „acționari NEPI”	deținători înregistrați de acțiuni NEPI;
„acționari înregistrați în România”	acționarii NEPI care dețin acțiunile prin intermediul conturilor de broker sau de custode din România, brokeri și custozii care, la rândul lor, dețin acțiuni NEPI prin conturi globale la Depozitarul Central din România;
„acționari necertificați”	acționarii NEPI care dețin acțiuni în formă dematerializată (necertificată) prin CREST;
„acționari NEPI Rockcastle”	beneficiari efectivi ai acțiunilor NEPI Rockcastle, dacă nu se specifică altfel;
„acționari Rockcastle”	deținătorul înregistrat al acționarilor Rockcastle;
„acțiuni” sau „acțiuni NEPI”	acțiuni ordinare din capitalul social al NEPI cu o valoare nominală de 0,01€ fiecare;
„acțiuni Rockcastle”	acțiuni ordinare fără valoare nominală, în capitalul social al Rockcastle;
„acțiuni NEPI Rockcastle”	acțiuni ordinare din capitalul social al NEPI Rockcastle cu o valoare nominală de 0,01€ fiecare;
„acțiuni certificate”	o acțiune sau o altă valoare mobilă care nu este în formă necertificată sau acțiunile care nu au fost încă dematerializate în sistemul Strate sau CREST, al căror titlu de proprietate este reprezentat de certificatele de acțiuni sau de alt document fizic de proprietate;
„acțiuni de distribuție” sau „acțiuni de distribuție NEPI Rockcastle”	acțiuni NEPI Rockcastle ce vor fi emise acționarilor NEPI în conformitate cu drepturile primite de acești acționari de la NEPI prin distribuțiile <i>in specie</i> ;
„acțiuni în formă dematerializată”	acțiuni ordinare care au fost dematerializate și încorporate într-un sistem al unui custode (incluzând sistemul Strate), al căror titlu de proprietate nu mai este reprezentat de documente de proprietate în formă fizică;

„acțiuni pentru răscumpărare” sau „acțiuni NEPI Rockcastle pentru răscumpărare”	acțiuni NEPI Rockcastle ce vor fi emise acționarilor NEPI în conformitate cu drepturile asupra acțiunilor NEPI Rockcastle primite de acești acționari potrivit răscumpărării;
„Administrator și operator de registru în Insula Man” sau „Sabre”	Sabre Fiduciary Limited (Număr de înregistrare 010546V), o societate înregistrată și constituită în Insula Man, ale cărei detalii complete sunt prevăzute în secțiunea „Informații despre societate”;
„adunare generală extraordinară”	adunarea acționarilor NEPI care va avea loc joi, 6 iulie 2017 la sediul social al societății la ora 09:00 BST (10:00 ora Africii de Sud) (11:00 ora României);
„Agent de Escrow”	Computershare Nominees Proprietary Limited (Număr de înregistrare 1999/008543/07), o societate privată, constituită legal în conformitate cu legislația Africii de Sud, ale cărei detalii complete sunt prevăzute în secțiunea „Informații despre societate”;
„Agent de primire din Marea Britanie”	Computershare Investor Services PLC (Număr de înregistrare 2004/003647/07), ale cărei detalii complete sunt prevăzute în secțiunea „Informații despre societate”;
„Agent de transfer”	împreună, Agentul de transfer din Africa de Sud și Agentul de primire din Marea Britanie;
„Agent de transfer din Africa de Sud”	Computershare Investor Services Proprietary Limited (Număr de înregistrare 2004/003647/07), o societate privată, constituită în conformitate cu legislația Africii de Sud, ale cărei detalii complete sunt prevăzute în secțiunea „Informații despre societate”;
„Africa de Sud”	Republica Africa de Sud;
„asociat”	are semnificația atribuită acestui termen în Cerințele de listare ale JSE, incluzând, dar fără a se limita la, familia imediată a unui individ, un trust controlat sau o societate controlată;
„BST”	Ora de vară în Mare Britanie
„BVB”	Bursa de Valori București;
„cedarea NEPI”	vânzarea de către NEPI a tuturor activelor și pasivelor sale, la data implementării fuziunii, inclusiv 100% din capitalul social emis al entităților deținute în mod direct de NEPI la data implementării fuziunii (cu excepția oricăror acțiuni NEPI Rockcastle deținute de NEPI), în schimbul drepturilor la acțiuni NEPI Rockcastle;
„Cerințele de listare ale JSE”	Cerințele de listare, astfel cum sunt publicate de JSE, modificate periodic;
„circulară” sau „prezentă circulară”	prezentă circulară către acționarii NEPI din data de 9 iunie 2017, incluzând toate anexele, notificarea cu privire la adunarea generală extraordinară a acționarilor, formularul de procură (<i>alb</i>), formularul de alegere a dividendelor (<i>albastru</i>) și formularul de alegere a răscumpărării și restituirii (<i>verde</i>);
„circulara Rockcastle”	circulara către acționarii Rockcastle cu privire la tranzacția de fuziune în ceea ce privește Rockcastle, din data de 9 iunie 2017;
„consilier juridic pentru legislația din Insula Man” sau „Appleby”	Appleby (Isle of Man) LLC (Număr de înregistrare 000944L), o societate cu răspundere limitată înregistrată și constituită în Insula Man, ale cărei detalii complete sunt prevăzute în secțiunea „Informații despre societate”;

„consilier juridic pentru legislația din România” sau „Clifford Chance”	Clifford Chance Badea SPRL (Număr de înregistrare 14470070), o societate înregistrată și constituită în România, ale cărei detalii complete sunt prevăzute în secțiunea „Informații despre societate”;
„consilier juridic pentru legislația din Africa de Sud” sau „CDH”	Cliffe Dekker Hofmeyr Inc (Număr de înregistrare 2008/018923/21), o societate înregistrată și constituită în Africa de Sud, ale cărei detalii complete sunt prevăzute în secțiunea „Informații despre societate”;
„consultant financiar”	înseamnă J.P. Morgan Limited (Număr de înregistrare 00248609), ale cărui detalii complete sunt prevăzute în secțiunea „Informații despre societate”;
„Cont de custode sau de brokeraj Euronext”	un cont la un custode sau broker în Europa prin intermediul căruia acțiunile NEPI Rockcastle pot fi deținute în formă dematerializată în registrul NEPI Rockcastle din Europa;
„contabili independenți” sau „PWC”	PricewaterhouseCoopers Incorporated (Număr de înregistrare 1998/012055/21), o societate înregistrată și constituită în conformitate cu legislația Africii de Sud, ale cărei detalii complete sunt prevăzute în secțiunea „Informații despre societate”;
„contract-cadru”	contractul-cadru încheiat între NEPI și Rockcastle la 13 decembrie 2016, ai cărui termeni principali sunt prevăzuți în Anexa 6 , cu modificările ulterioare;
„contractele tranzacției de fuziune”	împreună, contractul-cadru și acordul de contribuție, fiind contractele referitoare la și care reglementează tranzacția de fuziune;
„CREST”	sistemul relevant (definit în Regulamentul CREST) pentru decontarea în formă electronică a transferurilor de acțiuni și a deținerilor de acțiuni în formă necertificată, pentru care Euroclear este operator, în conformitate cu care valorile mobiliare pot fi deținute și transferate în formă necertificată;
„CSDP”	un participant la Depozitarul central al valorilor mobiliare din Africa de Sud numit de un acționar în scopul, și cu privire la, dematerializare pentru a deține și administra valori mobiliare sau o participație la valori mobiliare în numele unui acționar;
„Custodele din România”	un participant la Depozitarul Central din România, numit de către un acționar în scopul deținerii și administrării valorilor mobiliare în numele acționarului, care la rândul său deține acțiunile NEPI prin intermediul conturilor globale de la Depozitarul Central din România;
„data de implementare a fuziunii”	data la care cedarea NEPI este implementată în conformitate cu termenii acesteia, respectiv trei zile lucrătoare de la data la care s-a îndeplinit sau s-a suspendat ultima condiție prealabilă a contractului-cadru;
„data înregistrării”	data la care un acționar NEPI trebuie să fie înregistrat în registrul din AS, să fie înregistrat în România sau înregistrat în registrul din Marea Britanie, după caz, pentru a primi acțiunile NEPI Rockcastle potrivit implementării tranzacției de fuziune;
„data și ora de deschidere a răscumpărării”	13:00 BST (14:00 ora Africii de Sud) (15:00 ora României) vineri, 14 iulie 2017;
„data și ora de închidere a răscumpărării”	16:00 BST (17:00 ora Africii de Sud) (18:00 ora României) vineri, 14 iulie 2017;
„dematerializare”	procesul prin care certificatele de acțiuni fizice și/sau alte documente de proprietate palpabile sunt înlocuite cu evidențe electronice privind dreptul de proprietate și sunt înregistrate în sub-registrul acționarilor deținut de un CSDP, un furnizor CREST, un broker sau un custode;

„Depozitarul central din România”

Depozitarul Central S.A., o societate pe acțiuni constituită în conformitate cu legislația din România, autorizată de ASF și de Banca Națională a României, ca depozitar central al valorilor mobiliare și care este responsabilă de sistemul electronic de decontare de pe BVB;

„distribuții” sau „distribuții în specie”

distribuții *in specie* din partea NEPI către acționarii NEPI reprezentând drepturi la acțiunile NEPI Rockcastle, astfel cum sunt determinate pe baza ratei de schimb, fie declarate ca dividende, fie realizate ca restituire de capital, și potrivit cărora acționarii vor primi 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută, astfel cum este descris mai detaliat în paragraful 5.8.6 al circularei;

„dividend”

o distribuție realizată exclusiv din rezultatul reportat în conformitate cu actul constitutiv și Legea IOM și considerată drept „dividend” în sensul legislației din Insula Man;

„dividend în scopuri fiscale în România”

o distribuție în bani sau în natură realizată de o persoană juridică către un participant ca urmare a deținerii de acțiuni la persoana juridică respectivă, cu excepția următoarelor:

- a) o distribuție de noi titluri de participație sau majorarea valorii nominale a titlurilor de participație existente în urma unei operațiuni de majorare a capitalului social, realizată în condițiile legii;
- b) o distribuție făcută în legătură cu achiziționarea / răscumpărarea propriilor titluri de participație de către persoana juridică;
- c) o distribuție în numerar sau în natură realizată în legătură cu lichidarea unei entități juridice;
- d) o distribuție în numerar sau în natură, efectuată în urma reducerii capitalului social, realizată în condițiile legii;
- e) o distribuție a primei de emisiune, proporțional cu cota deținută de fiecare acționar; și
- f) o distribuție a titlurilor de participație în contextul operațiunilor de reorganizare, astfel cum prevede Codul Fiscal.

Separat, următoarele vor fi, de asemenea, considerate ca dividende din perspectivă fiscală și vor face obiectul aceluiași tratament fiscal ca și veniturile din dividende:

- (i) câștiguri obținute de persoane fizice din deținerea titlurilor de participație, astfel cum sunt definite de legislația aplicabilă, deținute în organismele de plasament colectiv; și
- (ii) venituri în numerar sau în natură distribuite de societăți agricole, cu personalitate juridică, constituite în conformitate cu legislația relevantă, unui participant la respectiva societate, ca urmare a deținerii titlurilor de participație;

„document de proprietate”

certIFICATELE de acțiuni, actele de transfer certificat, confirmările de sold sau orice alte documente de proprietate cu privire la acțiuni, acceptabile pentru consiliul de administrație;

„drepturi la acțiunile NEPI Rockcastle”

drepturile de a primi un număr de acțiuni NEPI Rockcastle noi, astfel cum au fost determinate pe baza raportului de schimb, drepturi care sunt transferabile în mod liber, fungibile, divizibile pentru fiecare acțiune NEPI Rockcastle și urmează a fi transferate acționarilor NEPI prin distribuția *in specie* și prin răscumpărare;

„ECE”

Europa Centrală și de Est;

„EUR”, „Euro” sau “€”

moneda utilizată de Instituțiile Uniunii Europene și moneda oficială a Uniunii Europene;

„Euroclear Nederland”	Nederlands Centraal Instituut voor Giraal Effectenverkeer B.V. sau, dacă se aplică, societatea desemnată de aceasta din Marea Britanie, ENL Nominees Limited;
„Euronext Amsterdam”	Euronext Amsterdam N.V., o societate publică cu răspundere limitată, constituită în conformitate cu legislația olandeză și operator pieței Euronext (schimb de valori mobiliare) din Amsterdam, Olanda;
„expert independent” sau „Grant Thornton”	Grant Thornton Advisory Services Proprietary Limited (Număr de înregistrare 2002/022635/07), un parteneriat constituit în conformitate cu legislația Africii de Sud, ale cărui detalii complete sunt prevăzute în secțiunea „Informații despre societate”;
„formă necertificată” sau „în formă necertificată”	acțiune înregistrată în registrul membrilor ca fiind deținută în formă necertificată în CREST și al cărei drept de proprietate, conform Regulamentului CREST, poate fi transferat prin intermediul CREST;
„formular de alegere a dividendelor”	un formular (<i>albastru</i>) anexat la prezenta circulară pentru a fi completat de către acționarii certificați din registrul din Africa de Sud, toți acționarii înregistrați în România și toți acționarii din registrul din Marea Britanie care doresc să primească distribuția sub formă de dividende;
„formular de alegere a răscumpărării și restituirii”	formularul (<i>verde</i>) anexat la prezenta circulară pentru a fi completat de către acționarii certificați din registrul din AS, toți acționarii înregistrați în România și toți acționarii din registrul din Marea Britanie care nu au ales să primească distribuția sub formă de dividende și care doresc să participe la răscumpărare;
„formular de procură”	formularul (<i>alb</i>) anexat la prezenta circulară, care va fi completat de acționarii deținători de acțiuni certificate și de acționarii deținători de acțiuni dematerializate care au ales înregistrarea „în nume propriu” în registrul din AS, toți acționarii înregistrați în România și acționarii deținători de acțiuni certificate înscrși în registrul din Marea Britanie care nu pot participa la adunarea generală extraordinară și care doresc să numească o persoană fizică ca împuternicit, să participe și să vorbească și să voteze în numele acționarilor respectivi în cadrul adunării generale extraordinare;
„Fortress”	Fortress Income Fund Limited (Număr de înregistrare 2009/016487/06), o societate înregistrată și constituită în conformitate cu legislația din Africa de Sud și listată pe JSE;
„GLA”	suprafața brută închirială a unei proprietăți;
„grupul NEPI” sau „grupul”	societatea, filialele, asociații și asocierile în participațiune;
„IFRS”	Standardele Internaționale de Raportare Financiară, astfel cum sunt emise de către Consiliul standardelor de contabilitate financiară;
„Insula Man” sau „IOM”	Insula Man;
„Java Capital” sau „consultant corporativ” sau „sponsor JSE”	împreună, Java Capital Proprietary Limited (Număr de înregistrare 2002/031862/07), în calitatea sa de consultant corporativ, și Java Capital Trustees and Sponsors Proprietary Limited (Număr de înregistrare 2006/005780/07), în calitatea sa de sponsor, ambele societăți înregistrate și constituite în Africa de Sud, ale cărui detalii complete sunt prevăzute în secțiunea „Informații despre societate”;
„JSE”	Bursa de valori mobiliare JSE, fiind bursa operată de JSE Limited (Număr de înregistrare 2005/022939/06), având licență ca bursă de valori potrivit

	Legii privind piețele financiare, și o societate publică înregistrată și constituită în conformitate cu legislația Africii de Sud;
„Legea impozitului pe venituri”	Legea impozitului pe venituri în Africa de Sud Nr. 58 din 1962, cu modificări.
„Legea IOM”	Legea societăților IOM din 2006, cu modificări;
„Legea piețelor financiare”	Legea piețelor financiare nr. 19 din 2010, cu modificările ulterioare;
“m²”	metri pătrați;
„NEPI” sau „societatea”	New Europe Property Investments PLC, constituită și înregistrată în Insula Man (Număr de înregistrare 001211V) și înregistrată ca o societate externă cu răspundere limitată în conformitate cu legile Africii de Sud (Număr de înregistrare 2009/000025/10), ale cărei detalii complete sunt prevăzute în secțiunea „Informații despre societate”;
„NEPI Rockcastle”	NEPI Rockcastle plc (Număr de înregistrare 014178V), o societate înregistrată și constituită în Insula Man și care va fi listată pe JSE și pe Euronext Amsterdam;
„PLC Nominees”	PLC Nominees Proprietary Limited (Număr de înregistrare 1989/002235/07), o societate privată înregistrată și constituită în Africa de Sud și persoana desemnată reglementată autorizată să acționeze în această calitate de către Consiliul de servicii financiare din Africa de Sud;
„presă”	ziarul „Business Day” din Africa de Sud;
„promotor”	părțile responsabile pentru constituirea unei societăți și care câștigă o taxă din acest lucru, în numerar sau în alt mod, dacă există;
„portofoliu de proprietăți” sau „proprietăți”	portofoliul de proprietăți NEPI, ale cărui detalii complete sunt prevăzute în Secțiunea Trei și în Anexa 4 ;
„prospect”	prospectul emis de NEPI Rockcastle în data de 9 June 2017;
“Rand” sau “R” or “ZAR”	Rand sud-african, moneda legală a Africii de Sud;
„raport de schimb”	4,7 acțiuni Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI;
„răscumpărare”	achiziționarea de către NEPI a acțiunilor NEPI de la acționarii săi care nu au ales să primească distribuția sub formă de dividende și care au ales în mod valabil să participe la răscumpărare, în schimbul căreia NEPI va transfera acționarilor participanți dreptul la acțiunile NEPI Rockcastle și potrivit căreia acționarii vor primi 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI răscumpărată, astfel cum este descris mai detaliat în paragraful 5.8.7 al circularei;
„registru din AS”	sub-registrul registrului NEPI menținut în numele societății în Africa de Sud de către Agentul de transfer din Africa de Sud și care înregistrează acei acționari care dețin acțiuni tranzacționate pe JSE;
„registru din Marea Britanie”	sub-registrul registrului NEPI menținut în numele societății din Jersey de către Agentul de primire din Mare Britanie, excluzând registrul Depozitarului central din România și registrul din AS;
„registru NEPI”	registru(e) acționarilor care conțin numele și adresele profesionale sau rezidențiale ale tuturor persoanelor care dețin acțiuni în societate, deținute la sediul social al administratorului și operatorului de registru din Insula Man;

„registrul NEPI din Europa”	Sub-registrul registrului NEPI Rockcastle ce va fi menținut în numele NEPI Rockcastle și care va înregistra acei acționari care dețin ca titulari acțiuni NEPI Rockcastle tranzacționate pe Euronext Amsterdam;
„registrul NEPI Rockcastle”	registrul acționarilor ce va fi menținut în numele NEPI Rockcastle și care va înregistra detaliile tuturor acționarilor înregistrați ai NEPI Rockcastle;
„Registrul NEPI Rockcastle din Africa de Sud”	Sub-registrul registrului NEPI Rockcastle ce va fi menținut în numele NEPI Rockcastle și care va înregistra acei acționari care dețin ca titulari acțiuni NEPI Rockcastle tranzacționate pe JSE;
„Regulamentul CREST”	Regulamentul privind valorile mobiliare necertificate din anul 2006, cu modificările și înlocuirile ulterioare, din Insula Man;
„restituire de capital”	o distribuție făcută exclusiv din alte rezerve decât din rezultatul reportat, inclusiv din orice sumă descrisă ca fiind primă de emisiune de acțiuni, în conformitate cu actul constitutiv și Legea IOM și care nu este considerată un „dividend” în sensul legii din Insula Man;
„Rockcastle”	Rockcastle Global Real Estate Company Limited (Număr de înregistrare 108869 C1/GBL), o societate constituită în conformitate cu Legislația din Mauritius și care deține o licență Global Business License emisă de Comisia privind serviciile financiare din Mauritius;
„România”	țara România,
„SARB”	Banca de Rezerve a Africii de Sud;
„SENS”	Serviciul de știri privind bursa de valori operat de JSE;
„Strate”	Strate Proprietary Limited (Număr de înregistrare 1998/022242/07), o societate privată constituită în conformitate cu legislația din Africa de Sud, un depozitar central de valori mobiliare înregistrat în temeiul Legii privind piețele financiare;
„test de solvabilitate”	testul de solvabilitate prevăzut la articolul 49 din Legea IOM, care este satisfăcut dacă (i) societatea este în măsură să își plătească datoriile în momentul în care acestea devin scadente în cursul normal de desfășurare a activității societății; și (ii) valoarea activelor societății depășește valoarea pasivelor sale;
„tranzacția NEPI”	tranzacția detaliată în Secțiunea Unu, care cuprinde în mod colectiv cedarea NEPI, distribuțiile și răscumpărarea, listarea NEPI Rockcastle pe JSE și pe Euronext Amsterdam și delistarea și dizolvarea administrativă ulterioară a NEPI;
„tranzacție de fuziune”	tranzacția în baza căreia NEPI își va fuziona, efectiv, activitatea cu cea a Rockcastle, în NEPI Rockcastle, și care va fi implementată cu referire la un raport efectiv de schimb de acțiuni de 4,7 din acțiunile Rockcastle existente pentru fiecare 1 acțiune NEPI existentă și care va cuprinde tranzacția NEPI și echivalentul Rockcastle al acesteia;
„UE”	Uniunea Europeană;
„ultima dată aplicabilă”	Vineri, 12 mai 2017, fiind ultima dată de tranzacționare înainte de finalizarea acestei circulare;
„VWAP”	prețul mediu ponderat după volum;

„zi lucrătoare”

orice altă zi în afară de sâmbătă, duminică, sărbătoare legală în fiecare dintre Insula Man, Marea Britanie, România sau Africa de Sud;

„zona monetară comună”

împreună, Africa de Sud, Regatele Swaziland și Lesotho și Republica Namibia.



New Europe Property Investments plc

(Constituită și înregistrată în Insula Man cu numărul de înregistrare 001211V)
 (Înregistrată ca societate externă cu răspundere limitată în conformitate cu legile din Africa de Sud,
 număr de înregistrare 2009/000025/10)
 Cod acțiuni JSE: NEP Cod acțiuni BVB: NEP
 ISIN: IM00B23XCH02
 („NEPI” sau „societatea”)

Dan Pascariu (*Președinte independent non-executiv*)
 Alexandru Morar (*Director General*)
 Mirela Covașă (*Director Economic*)
 Antoine Dijkstra (*Director independent non-executiv*)
 Desmond de Beer (*Director independent non-executiv*)
 Jeffrey Zidel (*Director independent non-executiv*)
 Michael Mills (*Director independent non-executiv*)
 Nevenka Pergar (*Director independent non-executiv*)
 Robert Reinhardt Emslie (*Director independent non-executiv*)
 Andries de Lange (*Director independent non-executiv - director înlocuitor pentru Desmond De Beer*)

CIRCULARĂ CĂTRE ACȚIONARIII NEPI

SECȚIUNEA UNU: TRANZACȚIA NEPI

1. INTRODUCERE

- 1.1. NEPI este un investitor și dezvoltator de proprietăți comerciale care deține, dezvoltă și gestionează active de retail dominante și birouri de clasă A în regiunea ECE. Rockcastle este un investitor și dezvoltator de proprietăți comerciale care deține, dezvoltă și gestionează active de retail dominante în regiunea ECE și care investește în valori mobiliare listate pe piațele globale de acțiuni.
- 1.2. Așa cum a fost anunțat pe SENS și pe site-ul de internet BVB în data de 14 decembrie 2016 și actualizat ulterior la 13 februarie 2017, 28 aprilie 2017 și 11 mai 2017, NEPI a convenit termenii unei tranzacții în virtutea căreia va fuziona activitatea sa cu cea a Rockcastle, într-o entitate nou constituită în Insula Man (respectiv NEPI Rockcastle), tranzacție care urmează să fie implementată printr-un raport de schimb de 4,7 acțiuni existente Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI existentă. Potrivit implementării tranzacției de fuziune, acționarii NEPI vor primi 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută în ziua de vineri, 14 iulie 2017. Acționarii NEPI au opțiunea de a primi acțiunile NEPI Rockcastle la care au dreptul prin (i) o distribuție *in specie* făcută de NEPI sub formă de restituire de capital, (ii) o distribuție *in specie* declarată de NEPI ca dividend, sau (iii) răscumpărarea de către NEPI a tuturor acțiunilor NEPI deținute de acești acționari (dar numai dacă acești acționari nu au ales să primească distribuția sub formă de dividende). Acționarii care nu întreprind nicio acțiune vor primi acțiunile NEPI Rockcastle la care au dreptul printr-o distribuție *in specie* sub formă de restituire de capital.
- 1.3. Implementarea tranzacției de fuziune va avea ca rezultat faptul că acționarii NEPI și Rockcastle vor fi investit, în conformitate cu raportul de schimb, într-o societate imobiliară dublu-listată pe JSE și Euronext Amsterdam cu o capitalizare de piață de aproximativ 85 miliarde R (5,8 miliarde €) și care va include activele și pasivele combinate ale NEPI și Rockcastle.

- 1.4. În temeiul Legii privind societățile din Africa de Sud, 71 din 2008 (cu modificările ulterioare), răscumpărarea constituie o ofertă publică inițială care pune la dispoziție, prin intermediul unei oferte secundare a NEPI, acțiunile NEPI Rockcastle și necesită, prin urmare, emiterea unui prospect înregistrat. Acționarii sunt invitați să consulte prospectul pentru detalii privind activitățile comerciale și afacerile NEPI Rockcastle în momentul listării pe JSE și pe Euronext Amsterdam, detalii prezentate pe baza presupunerii că tranzacția de fuziune este implementată în conformitate cu termenii propuși și ținând cont de toate informațiile relevante privind NEPI și Rockcastle la ultima dată disponibilă.
- 1.5. O circulară similară a fost emisă către acționarii Rockcastle cu privire la tranzacția de fuziune din perspectiva Rockcastle.
- 1.6. Scopul prezentei circulare este:
 - 1.6.1. să furnizeze acționarilor NEPI informații referitoare la tranzacția NEPI și la modul în care aceasta va fi implementată, astfel încât acționarii să poată lua o decizie în cunoștință de cauză, respectiv dacă ar trebui să voteze în favoarea acesteia; și
 - 1.6.2. să anunțe convocarea adunării generale extraordinare la care vor fi luate în considerare și, dacă se consideră oportun, aprobate cu sau fără modificări rezoluțiile necesare pentru aprobarea și implementarea tranzacției NEPI. Notificarea de convocare a adunării generale extraordinare a acționarilor NEPI este anexată și face parte din prezenta circulară.

2. MOTIVAREA TRANZACȚIEI DE FUZIUNE

Achizițiile de active imobiliare operaționale au contribuit în mod semnificativ la creșterea economică a NEPI de-a lungul anilor. Până acum fiecare activ achiziționat a fost plătit cu numerar și finanțat printr-un mix de împrumuturi bancare și capitaluri atrase de la acționarii NEPI. Din când în când anumite portofolii de active din ECE au fost disponibile pentru o posibilă achiziție de către NEPI, însă aceste portofolii (sau anumite proprietăți din cadrul portofoliilor) nu au fost compatibile cu portofoliul și/sau strategia NEPI. În strategia sa de a continua expansiunea în ECE, NEPI întâlnește Rockcastle ca un achizitor concurent care dorește de asemenea să se extindă în aceeași regiune.

Fuziunea propusă cu Rockcastle reprezintă un pas logic pentru ambele societăți și prima oportunitate a NEPI de a achiziționa un portofoliu complementar care îndeplinește criteriile stricte de calitate a activelor achiziționate, oferind în același timp o prezență solidă pe piața poloneză, cea mai mare și mai lichidă piață imobiliară din regiunea ECE și prin urmare o piață de interes strategic pentru NEPI. Fuziunea ar aduce în plus acces la platforma Rockcastle, care a dovedit un potențial foarte bun de creștere prin achiziții, dezvoltări și gestionare activă a proprietăților. Fuziunea oferă de asemenea integrarea unei echipe de conducere care aduce abilități și experiență complementare cu cele ale echipei NEPI, în special pe piața poloneză, astfel încât întregul va fi mai valoros decât suma părților și poziționarea NEPI Rockcastle va spori capacitatea sa de a extrage valoare și mai mare din achiziții și de a depăși performanțele concurenților. Întrucât fuziunea s-ar realiza pe baza unui schimb pe acțiuni, aceasta nu este condiționată de accesul la noi finanțări bancare sau resurse atrase de la acționari. Consiliul de administrație este de părere că raportul propus pentru schimbul de acțiuni reflectă în mod corespunzător valorile relative ale Rockcastle și NEPI.

Piața imobiliară din Europa Centrală și de Est a devenit din ce în ce mai competitivă, în special în ceea ce privește activele retail premium pe care le vizează NEPI. Fuziunea va crea un jucător diversificat în domeniul imobiliar din ECE, având ca efect o îmbunătățire preconizată a ratingului de credit și optimizarea costului finanțării. Dimensiunea și prezența mai solidă în regiunea ECE vor permite NEPI Rockcastle să-și îmbunătățească ofertele către o bază vastă de retaileri. Prin creșterea performanței în ceea ce privește achizițiile, gestionarea activelor și relațiile cu retailerii, fuziunea ar permite NEPI Rockcastle să dețină o poziție de lider în peisajul din ce în ce mai competitiv din ECE.

Estimarea managementului NEPI este că fuziunea are o rațiune puternică atât din punct de vedere operațional cât și financiar, determinată de următorii factori:

2.1. Potrivire strategică

- 2.1.1. Potrivirea strategică dintre NEPI și Rockcastle se reflectă în numeroasele asemănări dintre acestea și în portofoliile lor complementare. În opinia NEPI, o fuziune cu Rockcastle ar fi benefică și adecvată deoarece în acest moment nu există oportunități de achiziție comparabile în regiunea ECE.
- 2.1.2. Există un grad ridicat de suprapunere între acționarii NEPI și Rockcastle. Până în prezent, strategiile similare ale celor două societăți, derivate din filosofii și culturi de business comune, le-au poziționat astfel încât să acceseze capitaluri din același bazin de investitori și să folosească aceste capitaluri pentru achiziții, dezvoltare și administrare de proprietăți premium (în principal de retail) în teritorii adiacente din regiunea ECE.
- 2.1.3. Deși acțiunile listate ale ambelor societăți sunt foarte apreciate de investitori, este puțin probabil ca oricare dintre societăți să întâlnească vânzători de active imobiliare dezirabile care ar fi dispuși să le vândă în schimbul acțiunilor NEPI sau Rockcastle. Fuziunea pe baza unui schimb de acțiuni permite o creștere substanțială neorganică fără a depinde de atragerea de capitaluri noi. Fuziunea nu este diluantă pentru acționarii NEPI, deoarece raportul de schimb de acțiuni, în opinia managementului, reflectă corect valorile relative ale NEPI și Rockcastle. Pentru mai multe detalii privind evaluarea raportului de schimb, vă rugăm să consultați Secțiunea 3 de mai jos.
- 2.1.4. Pe măsură ce NEPI se extinde spre vest, iar Rockcastle se extinde spre sud în regiunea ECE, concurența dintre cele două societăți pentru activele din regiune este inevitabilă. Fuziunea este, prin urmare, o concluzie logică pentru ambele societăți, poziționând NEPI Rockcastle ca și cumpărător preferat de active retail premium, permițându-i să își mențină poziția de lider pe piața imobiliară din ce în ce mai competitivă din ECE.
- 2.1.5. NEPI a evaluat diverse alternative la fuziune, inclusiv asocieri cu Rockcastle în vederea unor achiziții sau dezvoltări imobiliare specifice (joint ventures), dar preferă calea fuziunii deoarece oferă capacități îmbunătățite de management, exploatare și execuție, precum și avantaje privind dimensiunea și diversificarea portofoliului.
- 2.1.6. Rockcastle și-a demonstrat abilitatea de a identifica și executa achiziții prin negociere directă și exclusivă, cu valoare adăugată mare, de proprietăți premium de retail într-o piață lichidă și competitivă. Managementul a evaluat cu atenție platforma operațională a Rockcastle și perspectivele sale de creștere și este de părere că fuziunea propusă este oportună pentru NEPI. Strategia de achiziții a Rockcastle, de a cumpăra proprietăți retail premium, cu potențial mare de creștere a valorii printr-o gestiune activă și competentă, este în concordanță cu strategia NEPI.
- 2.1.7. Portofoliul de valori mobiliare listate al Rockcastle cuprinde acțiuni la companii active în domeniul imobiliar listate la nivel global cu o lichiditate mare și constituie o platformă eficientă de management al lichidității. Acesta reprezintă o sursă substanțială de resurse pe care NEPI Rockcastle le poate accesa pentru a investi în oportunități de achiziții și dezvoltări directe cu randament mai ridicat. Flexibilitatea acestei surse de finanțare ar diferenția NEPI Rockcastle de concurenții din regiunea ECE. Această diferențiere ar avea un impact deosebit pe o piață în care accesul la capitaluri proprii noi este mai restricționat și concurența pentru activele retail premium este ridicată.

- 2.1.8. Prin fuziune, atât NEPI cât și Rockcastle vor beneficia de o expunere imediată la portofolii semnificative de înaltă calitate în țările din ECE unde nu sunt încă prezente:
- 2.1.8.1. Investitorii NEPI vor obține expunere la un portofoliu semnificativ în Polonia, cea mai mare și mai lichidă piață imobiliară din regiunea ECE, și preconizată a fi a doua economie cu cea mai rapidă creștere din ECE în 2017.
 - 2.1.8.2. Investitorii Rockcastle vor obține expunere la cel mai mare portofoliu de retail imobiliar din România (economia cu cea mai rapidă creștere din UE în 2016, potrivit rapoartelor FMI), precum și la celelalte piețe atractive în care este prezentă NEPI.
- 2.1.9. Atât acționarii NEPI, cât și acționarii Rockcastle vor beneficia prin fuziune de o diversificare geografică imediată a portofoliilor de active. Diversificarea geografică va lărgi potențialul de creștere al NEPI Rockcastle și, totodată, va reduce riscurile generale, în special expunerea la riscurile politice și economice ale unei singure țări. Acest lucru se va realiza fără a fi nevoie de o schimbare în strategia de investiții actuală.
- 2.1.10. Rockcastle are o infrastructură operațională semnificativă în Polonia, cu c. 25 angajați cu experiență și calificare deosebite în domeniul managementului, dezvoltării, achizițiilor, finanțelor și marketingului activelor imobiliare. În plus, Rockcastle are un birou la Londra, care îi permite accesul direct la cei mai importanți actori ai pieței imobiliare din Europa, care sunt frecvent implicați în tranzacții cu proprietăți din ECE.
- 2.1.11. Integrarea managementului și a infrastructurii Rockcastle va îmbunătăți platforma operațională a NEPI. Accesul la informațiile și experiența deosebite acumulate de Rockcastle în diverse jurisdicții va aduce de asemenea beneficii substanțiale. Conducerea NEPI Rockcastle se va organiza pe baza liniilor ierarhice geografice existente, reflectând locațiile complementare ale portofoliilor celor două societăți.
- 2.1.12. Tranzacția prezintă o oportunitate unică pentru NEPI de a-și combina portofoliul cu un alt portofoliu de înaltă calitate, care este:
- 2.1.12.1. corespunzător cu strategia NEPI din punct de vedere al calității și caracteristicilor activelor componente – cuprinde în principal centre comerciale mari și dominante sau active de înaltă calitate în zone dens populate și cu o macro-dinamică bună, cu niveluri scăzute de spații neocupate, rate ridicate de încasare a creanțelor și potențial de creștere;
 - 2.1.12.2. cel mai mare portofoliu compatibil din punct de vedere al calității disponibil a fi achiziționat de NEPI în Polonia sau oriunde în regiunea ECE; și
 - 2.1.12.3. complementar din punct de vedere geografic portofoliului NEPI, noua entitate având proprietăți în 6 țări din ECE. Dimensiunea la nivel combinat și echipele puternice de management la nivel local rezultate prin implementarea tranzacției vor contribui la consolidarea prezenței NEPI Rockcastle în fiecare din aceste țări.

Figura 1: Țările ECE în care NEPI Rockcastle va avea proprietăți

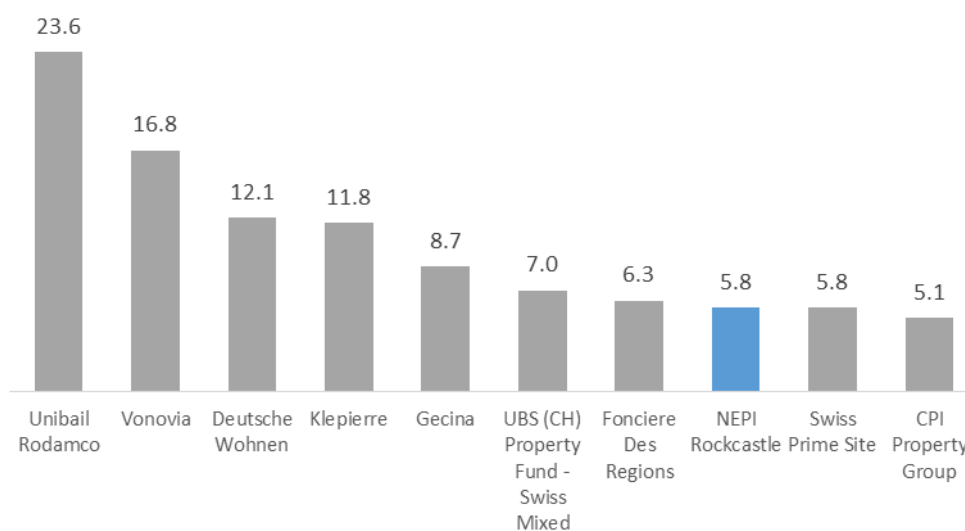


Sursa: Informațiile societății

2.2. Scară

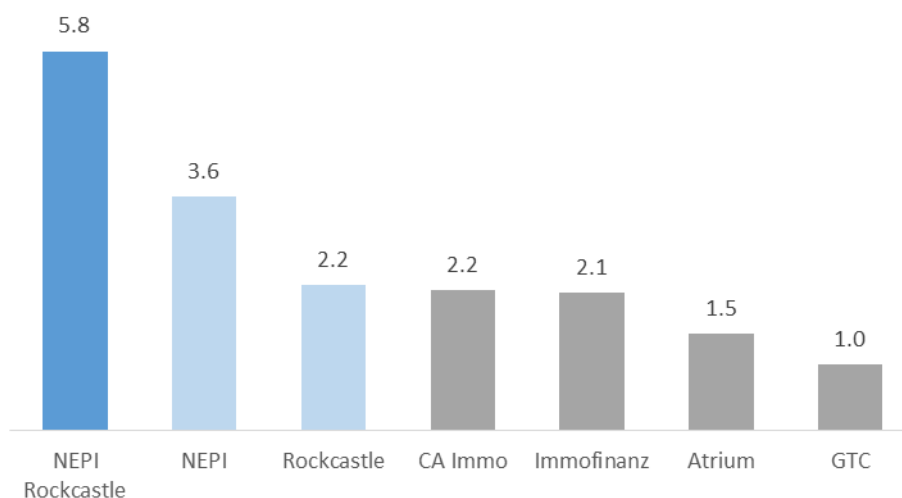
În momentul implementării tranzacției de fuziune, NEPI Rockcastle este preconizată a deveni cea mai mare companie imobiliară concentrată pe retail din ECE și una dintre cele mai importante din Europa continentală.

(Figura 2) Cele mai mari companii imobiliare cu focus pe retail listate din Europa continentală (după listarea anticipată a NEPI Rockcastle), în funcție de capitalizarea bursieră (mld €)



Sursa: Datastream 12/05/2017

Figura 3: Cele mai mari companii imobiliare listate cu focus pe ECE (după listarea anticipată a NEPI Rockcastle), în funcție de capitalizarea bursieră (mld €)



Sursa: Datastream 12/05/2017

2.3. Fuziunea ar avea un impact pozitiv asupra ratingului de credit și, prin urmare, va reduce costurile de finanțare

2.3.1. Managementul se așteaptă ca NEPI Rockcastle să beneficieze de un cost mai mic al capitalului atras, ca urmare a îmbunătățirii anticipate a profilului de risc de afaceri și financiar, determinată la rândul său de dimensiunea sporită, diversificarea geografică, lichiditatea crescută și un acces mai larg la sursele de capital. Sunt preconizate sinergii financiare semnificative rezultate din scăderea costului datoriei.

2.3.2. Actualizarea așteptată a ratingului de credit va conduce la îmbunătățirea potențialului de refinanțare a datoriilor existente precum și facilitarea obținerii unor noi finanțări în condiții financiare și comerciale mai atractive, inclusiv relaxarea condițiilor privind gradul de îndatorare.

2.4. Avantaje din punct de vedere al managementului operațional și al activelor

2.4.1. Deși potențialul de obținere a unor sinergii de exploatare pe termen scurt este limitat de complementaritatea geografică a portofoliilor și de eficiența platformelor existente, este de așteptat să existe sinergii pe termen lung ca urmare a integrării competențelor și platformelor celor două companii.

2.4.2. Cooperarea activă între platforme și țări va crea valoare prin oportunități de vânzare încrucișată, marketing consolidat și un management activ al relației cu retailerii. Avantajele de scară vor permite NEPI Rockcastle să răspundă nevoilor regionale ale retailerilor mari din Europa, care sunt chiriașii de referință din portofoliile celor două companii. NEPI Rockcastle ar deveni cel mai important proprietar de centre comerciale din ECE pentru retailerii cu prezență în regiune.

2.4.3. Eliminarea unor costuri administrative și o poziție de negociere mai bună cu furnizorii vor duce la anumite economii operaționale pentru NEPI Rockcastle. Este posibil ca aceste economii să nu fie semnificative pe termen scurt, deoarece ar putea dura mai mult de un an pentru a se materializa, dar managementul crede că în timp vor conduce la operațiuni mai eficiente, care vor ajuta NEPI Rockcastle să își continue creșterea.

2.5. Avantaje ale listării duble pe JSE și pe Euronext Amsterdam, precum creșterea lichidității și efectul includerii în index

- 2.5.1. NEPI Rockcastle va fi listată pe JSE și pe Euronext Amsterdam. Deși managementul nu se așteaptă ca listarea pe Euronext Amsterdam să ducă la atragerea de capital suplimentar pe termen scurt, această listare va oferi noii entități acces la noi investitori de capital pe piețele europene. Listarea pe Euronext va ridica profilul public al NEPI Rockcastle, facilitând accesul la piețele de credit corporatist (obligațiuni) din Europa și o mai bună vizibilitate în relația cu retailerii și vânzătorii de bunuri imobiliare din Europa.
- 2.5.2. Acțiunile NEPI și Rockcastle sunt în prezent incluse în indicele bursier imobiliar FTSE/JSE SA, dar nici una dintre ele nu este componentă a indicelui FTSE/JSE Top 40. Se preconizează că NEPI Rockcastle va avea a 28-a cea mai mare capitalizare de piață a deținerilor minoritare (free float) de pe JSE și este de așteptat să se califice pentru includerea în indicele FTSE/JSE Top 40. Acest lucru, împreună cu listarea pe Euronext Amsterdam, ar trebui să ducă la o lichiditate sporită a acțiunilor sale, determinată de includerea în portofolii care urmăresc indicii bursieri și, în timp, la expunerea la o bază mai largă de investitori internaționali.

Figura 4: Extras din clasamentul JSE după capitalizarea de piață investibilă (free float) (ZARbn)

23	Anglogold Ashanti Ltd	67.6
24	Woolworths Holdings Ltd	67.0
25	Bidvest Ltd	56.6
26	Redefine Properties Ltd	55.3
27	Nedbank Group Ltd	52.2
28	pro forma NEPI Rockcastle	48.4
29	Medidinic Int plc	48.0
30	Netcare Limited	47.3
31	Fortress Inc Fund Ltd A & B	45.8
32	Sappi Ltd	44.4
33	RMB Holdings Ltd	43.7
34	Intu Properties plc	42.1
35	Reinet Investments S.C.A	41.3

Sursa: Datele JSE pentru evaluarea trimestrială din 20/02/2017 recalculat pentru a include NEPI Rockcastle (estimat)

- 2.5.2.1. Indicele FTSE/JSE Top 40 cuprinde primele 40 de societăți cu cel mai mare potențial investițional din Indicele „FTSE/JSE All Share”, clasate în funcție de capitalizarea de piață investibilă (free float). JSE revizuieste trimestrial componentele indicelui, iar pragul de intrare este o capitalizare de piață cu circulație liberă în topul primelor 35 de societăți de pe JSE.
- 2.5.2.2. Luând în considerare datele JSE de la ultima revizuire trimestrială (care se bazează pe date din 20 februarie 2017), pragul nominal pentru includerea în indicele FTSE/JSE Top 40 ar fi fost c. 41,3 miliarde R,

reprezentând cea de-a 35-a cea mai mare capitalizare de piață cu circulație liberă. Aceasta reprezintă un discount de c. 15% față de capitalizarea de piață combinată a NEPI și Rockcastle la data respectivă.

2.6. Oportunități de creștere și perspective

- 2.6.1. Fuziunea va oferi NEPI și Rockcastle un potențial crescut de creștere, prin îmbunătățirea accesului la ținte de achiziție de dimensiuni mari. NEPI și Rockcastle au fost doi dintre cei mai importanți jucători în ceea ce privește achizițiile pe piețele lor în 2016. Împreună, acestea vor avea o capacitate și mai mare de a executa achiziții ale unor proprietăți care se potrivesc obiectivelor strategice comune.

Acquisitions of retail properties 2016 (value)			
EUR million	NEPI	Rockcastle	% of total *
Poland	-	684	35%
Czech Republic	83	80	20%
Croatia	238	-	45%
Romania	100	-	43%
Slovakia	69	-	16%

* Combined NEPI and Rockcastle share of total retail transactions in the country

Sursa: Prezentările societăților

- 2.6.2. NEPI Rockcastle este bine poziționată pentru creștere prin integrarea unor platforme operaționale de cea mai bună calitate. Utilizarea competențelor de management formate în diferite țări și regiuni vor permite NEPI Rockcastle să abordeze mai eficient oportunitățile imobiliare din ECE, oferindu-i un avantaj strategic în achiziționarea, dezvoltarea și gestionarea proprietăților.
- 2.6.3. NEPI Rockcastle va continua politica activă de investiții care a alimentat creșterea durabilă a NEPI și Rockcastle în ultimele perioade. În prezent, în toate țările în care sunt prezente NEPI și Rockcastle, precum și pe alte piețe din ECE, managementul urmărește activ un portofoliu important de potențiale achiziții și dezvoltări în diverse stadii de execuție. NEPI și Rockcastle împărtășesc o filosofie de investiții foarte asemănătoare, concentrată pe proprietăți dominante cu potențial de creștere, filosofie care va fi aplicată de NEPI Rockcastle la o scară mai largă.

3. RAPORTUL DE SCHIMB

3.1. Metodologie

Raportul de schimb a fost negociat după analiza și evaluarea unor informații și indicatori prin aplicarea mai multor metodologii:

- 3.1.1. Rockcastle a furnizat managementului NEPI informații care nu sunt publice, inclusiv estimările sale privind veniturile nete din exploatare până în anul financiar 2019, NEPI având oportunitatea de a interoga și de a realiza investigațiile de verificare prealabilă cu privire la activele și previziunile interne ale Rockcastle;
- 3.1.2. analiza evoluției prețurilor acțiunilor NEPI și Rockcastle, incluzând calcularea ratelor de schimb implicate de prețurile acțiunilor în cursul perioadei anterioare anunțului inițial comun cu privire la fuziune;
- 3.1.3. analiza dividendelor istorice și prognozate pe baza indicațiilor oferite pieței. A fost luat în considerare impactul structurii de capital și a ratei de îndatorare asupra ratelor de creștere a dividendelor preconizate;
- 3.1.4. evaluarea impactului fuziunii asupra acționarilor NEPI și Rockcastle, atât în ceea ce privește valoarea dividendelor per acțiune, cât și valoarea capitalului.

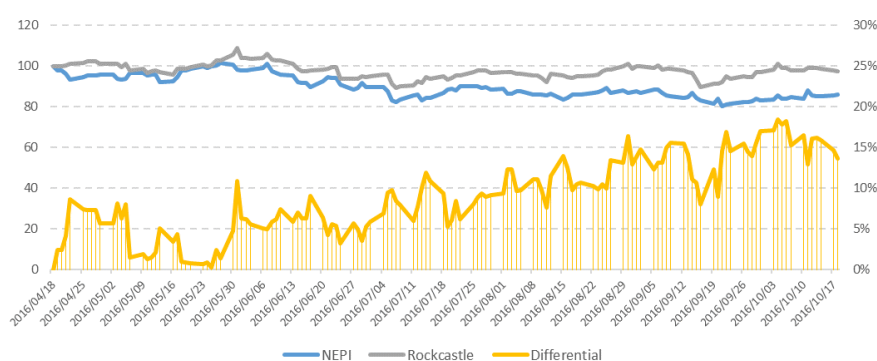
Aceasta a inclus luarea în considerare a termenului de realizare și a cuantumului sinergiilor prevăzute a rezulta în urma fuziunii;

- 3.1.5. compararea valorilor activelor nete ale NEPI respectiv Rockcastle, incluzând luarea în considerare a evaluărilor activelor (atât proprietăți imobiliare, cât și valori mobiliare listate) și portofoliul de proiecte în curs de desfășurare al fiecăreia dintre NEPI și Rockcastle;
- 3.1.6. compararea primelor relative asupra valorii activelor nete atribuite acțiunilor NEPI respectiv Rockcastle, incluzând luarea în considerare a primei atribuite componentelor individuale ale valorii activului net pentru fiecare dintre acestea;
- 3.1.7. compararea multiplilor de piață ale NEPI și Rockcastle în raport cu un grup de societăți similare cotate la bursă. Au fost luate în considerare ratele preconizate de creștere ale dividendelor atât pentru NEPI, cât și pentru Rockcastle, comparativ cu cele ale grupului de societăți similare cu acestea;
- 3.1.8. luarea în considerare a punctelor forte și a punctelor slabe ale NEPI respectiv Rockcastle și măsura în care acestea ar putea fi afectate de o fuziune, ținând cont de potențialul fuziunii de a genera valoare suplimentară din infrastructura și know-how-ul consolidat al NEPI prin integrarea cu platforma Rockcastle; și
- 3.1.9. o evaluare a indicilor pentru care NEPI Rockcastle s-ar putea califica după fuziune, inclusiv luarea în considerare a impactului creșterii lichidității și a cererii tehnice asupra prețului acțiunilor NEPI Rockcastle.

3.2. Analiza prețului acțiunii

- 3.2.1. O analiză a prețurilor acțiunilor NEPI și Rockcastle atât înainte, cât și după anunțarea intenției de fuziune indică o anumită sincronicitate în evoluția prețurilor acțiunilor.

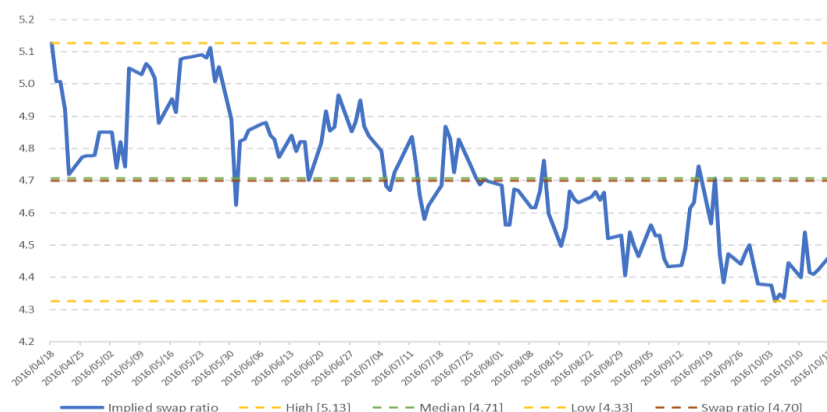
Figura 1: Istoricul prețurilor acțiunilor NEPI și Rockcastle indexat la 100 timp de 6 luni înainte de publicarea anunțului comun care indica o potențială fuziune în data de 20 octombrie 2016



* Differential reprezintă diferența dintre prețul acțiunilor NEPI și Rockcastle indexată la 100

Sursa: Datastream

Figura 2: Rata de schimb implicită pe baza prețurilor acțiunilor în perioada de 6 luni înainte de publicarea anunțului comun care indica o potențială fuziune din data de 2016 octombrie 2016



Sursa: Datastream

4. PERSPECTIVE

- 4.1. În urma implementării tranzacției de fuziune, NEPI va fi delistată de pe JSE și, cu aprobarea BVB și ASF, și de pe BVB. Societatea va începe procesul de lichidare prin dizolvare administrativă.
- 4.2. Acționarii sunt invitați să consulte prospectul pentru opinia directorilor NEPI Rockcastle cu privire la perspectivele NEPI Rockcastle.

5. MECANISMUL TRANZACȚIEI

- 5.1. Conform celor menționate mai sus, implementarea tranzacției de fuziune va avea ca rezultat, în cele din urmă, faptul că acționarii NEPI și Rockcastle vor deține acțiuni, în baza raportului de schimb, într-o societate imobiliară dublu-listată pe JSE și pe Euronext Amsterdam cu o capitalizare bursieră de aproximativ 85 miliarde R (5,8 miliarde €) și care va include un business combinat, respectiv activele și pasivele combinate ale lui NEPI și Rockcastle. Acționarii NEPI vor primi 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută la data înregistrării.
- 5.2. Din perspectiva Rockcastle, tranzacția de fuziune va fi implementată după cum urmează:
 - 5.2.1. la data implementării fuziunii, Rockcastle va vinde toate activele și pasivele sale, inclusiv 100% din dreptul său de proprietate asupra tuturor filialelor subiacente (excluzând însă orice acțiuni NEPI Rockcastle deținute de Rockcastle) către NEPI Rockcastle, în schimbul drepturilor la acțiuni NEPI Rockcastle;
 - 5.2.2. Rockcastle va transfera drepturile sale asupra acțiunilor NEPI Rockcastle către acționarii Rockcastle. Acționarii Rockcastle vor alege, în ziua respectivă sau înainte de vineri, 14 iulie 2017, să primească drepturile respective potrivit oricăreia dintre următoarele modalități:
 - 5.2.2.1. o distribuție *in specie* realizată de Rockcastle sub formă de restituire de capital; sau
 - 5.2.2.2. o distribuție *in specie* declarată de Rockcastle sub formă de dividende,

după care, Consiliul de administrație va declara distribuția *in specie* sub formă de dividende și va autoriza distribuția *in specie* sub formă de restituire de capital și, pentru decontare, NEPI Rockcastle va emite acțiuni NEPI Rockcastle către

acționarii Rockcastle, astfel încât aceștia să primească 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare 4,7 acțiuni Rockcastle deținute la data înregistrării;

- 5.2.3. sub rezerva primirii aprobării Bursei de Valori din Mauritius („SEM”) prin emiterea unui nou Prospect de către Rockcastle, NEPI Rockcastle va subscrie până la un număr aproximativ 394 885 776 acțiuni Rockcastle pentru o sumă echivalentă cu valoarea unui număr aproximativ de 84 018 250 de acțiuni NEPI Rockcastle (care reprezintă *cum* dreptul de a participa la distribuțiile *in specie* care urmează să fie declarate/realizate de Rockcastle), care urmează să fie plătite prin compensare, în scopul majorării capitalului declarat de Rockcastle. Numărul de acțiuni menționate mai sus a fost determinate presupunând că toți acționarii Rockcastle aleg să primească o distribuție *in specie* sub formă de restituire de capital și făcând referire la (i) capitalul declarat al Rockcastle la 31 decembrie 2016 și (ii) o estimare de capitalizare bursieră Rockcastle determinată pe baza prețului acțiunilor NEPI și a cursului de schimb USD:ZAR la ultima dată aplicabilă care în conformitate cu raportul de schimb, a rezultat că numărul de acțiuni Rockcastle care vor fi emise către NEPI Rockcastle va fi 394 885 776 acțiuni Rockcastle. Numărul efectiv de acțiuni Rockcastle care vor fi emise va fi determinat în raport de alegerile efective ale acționarilor de a primi distribuția *in specie* sub formă de restituire de capital și (i) capitalul declarat al Rockcastle la data implementării fuziunii și (ii) capitalizarea bursieră Rockcastle la data implementării fuziunii, determinată pe baza prețului acțiunilor NEPI și a cursului de schimb USD:ZAR la data implementării fuziunii, calculată în conformitate cu raportul de schimb;
- 5.2.4. întregul capital social emis al NEPI Rockcastle va fi listat pe Principalul Segment al JSE și pe Euronext Amsterdam; și
- 5.2.5. Rockcastle va fi delistată de pe JSE, suspendată de la tranzacționare și ulterior retrasă de pe SEM și, în cele din urmă, lichidată,

toate acestea fiind interdependente și făcând parte dintr-o singură tranzacție, așa cum este detaliat în circulara Rockcastle, care va fi emisă către acționarii Rockcastle în data de 9 iunie 2017.

5.3. Din perspectiva NEPI, tranzacția de fuziune va fi implementată după cum urmează:

- 5.3.1. la data implementării fuziunii, NEPI va vinde toate activele și pasivele sale, inclusiv 100% din dreptul său de proprietate asupra tuturor filialelor subiacente (excluzând însă orice acțiuni NEPI Rockcastle deținute de NEPI) către NEPI Rockcastle, în schimbul drepturilor la acțiuni NEPI Rockcastle, astfel cum este detaliat mai pe larg în paragraful 5.7 de mai jos;
- 5.3.2. NEPI va transfera drepturile sale asupra acțiunilor NEPI Rockcastle către acționarii NEPI. Acționarii NEPI vor alege, în ziua respectivă sau înainte de vineri, 14 iulie 2017, să primească drepturile respective în oricare dintre următoarele modalități:
 - 5.3.2.1. o distribuție *in specie* realizată de NEPI sub formă de restituire de capital;
 - 5.3.2.2. o distribuție *in specie* declarată de NEPI sub formă de dividende, sub rezerva disponibilității de rezerve/profituri distribuibile suficiente, astfel cum este detaliat în paragraful 5.8.6.1.6, sau
 - 5.3.2.3. cu decontarea contravalorii pentru răscumpărarea de către NEPI a tuturor acțiunilor NEPI deținute de acționarii respectivi, dar numai dacă acționarii respectivi nu au ales să primească distribuția ca dividend;

după care, Consiliul de administrație va autoriza distribuția *in specie* sub formă de restituire de capital, va declara distribuția *in specie* sub formă de dividende și va implementa răscumpărarea, și pentru decontarea acestora, NEPI Rockcastle va emite acțiuni NEPI Rockcastle către acționarii NEPI, astfel încât aceștia să primească 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută la data înregistrării, astfel cum este detaliat mai pe larg în paragraful 5.8 de mai jos;

5.3.3. întregul capital social emis al NEPI Rockcastle va fi listat pe Principalul Segment al JSE și pe Euronext Amsterdam, astfel cum este detaliat mai pe larg în paragraful 5.9 de mai jos; și

5.3.4. NEPI va fi delistată de pe JSE și, cu intenția (sub rezerva aprobării BVB și ASF) de a fi delistată și de pe BVB, și în cele din urmă va fi dizolvată, astfel cum este detaliat mai pe larg în paragraful 5.10 de mai jos,

toate acestea fiind interdependente și făcând parte dintr-o singură tranzacție NEPI, așa cum este detaliat mai jos.

5.4. Tranzacția NEPI constituie, în întregime, o tranzacție cu o parte afiliată pentru NEPI în conformitate cu secțiunea 10.4(e) a Cerințelor de listare ale JSE, care necesită aprobarea acționarilor NEPI printr-o rezoluție obișnuită, excluzând voturile părții afiliate și ale asociaților săi.

5.5. În conformitate cu legislația din Insula Man, acționarii NEPI nu vor deține un titlu de proprietate înregistrat asupra acțiunilor NEPI Rockcastle pe care le primesc potrivit tranzacției de fuziune. Acțiunile NEPI Rockcastle vor fi în schimb transferate acționarilor NEPI sub formă de drepturi la valori mobiliare dematerializate care reprezintă proprietatea efectivă asupra acțiunilor respective. Trimiterile din acest document la acțiunile NEPI Rockcastle primite sau emise în temeiul tranzacției de fuziune sau al oricărei participații în NEPI Rockcastle ca urmare a listării pe bursele JSE și Euronext vor trebui, prin urmare, citite ca trimitere la o primire, emitere sau deținere de drepturi la valori mobiliare dematerializate care reprezintă proprietatea efectivă asupra acțiunilor NEPI Rockcastle, și nu ca titlu de proprietate înregistrat asupra acțiunilor NEPI Rockcastle.

5.6. Toate acțiunile NEPI Rockcastle vor fi înregistrate în numele uneia sau ambelor companii, respectiv PLC Nominees sau Euroclear Nederland, pentru sau în numele acționarilor. Acțiunile NEPI Rockcastle tranzacționate pe JSE vor fi transferate în conformitate cu regulile Strate, iar cele tranzacționate pe Euronext Amsterdam vor fi transferate în conformitate cu regulile Euroclear Nederland.

5.7. **Cedarea NEPI**

5.7.1. La data implementării fuziunii, NEPI va vinde și NEPI Rockcastle va cumpăra toate activele deținute de NEPI la data implementării fuziunii, incluzând, după caz (i) acțiunile deținute de NEPI direct în grupul său; (ii) soldul de numerar al NEPI, (iii) drepturile de proprietate intelectuală deținute de NEPI, (iv) orice valori mobiliare cotate la bursă deținute în mod direct de NEPI, (v) beneficiile și drepturile NEPI potrivit tuturor contractelor, ofertelor, comenzilor, angajamentelor, acordurilor sau instrumentelor similare încheiate de către NEPI, indiferent dacă acestea sunt obligatorii din punct de vedere juridic sau fac obiectul vreunui litigiu sau dacă obligațiile lor principale au fost îndeplinite înainte de data implementării fuziunii; (vi) creanțele NEPI în cadrul împrumuturilor acordate de NEPI oricărei societăți din grupul NEPI; (vii) datoriile NEPI în cadrul împrumuturilor acordate de o societate din grupul NEPI către NEPI și (viii) creanțele NEPI în cadrul împrumuturilor acordate de NEPI anumitor angajați ai NEPI sau ale oricărei societăți din grupul NEPI, dar excluzând orice acțiuni NEPI Rockcastle deținute de NEPI (împreună „activele și pasivele NEPI”).

- 5.7.2. În schimbul cedării activelor și pasivelor sale, NEPI va primi drepturi asupra acțiunilor NEPI Rockcastle, drepturi care vor fi transferate acționarilor NEPI astfel cum este detaliat în paragraful 5.8 de mai jos, drepturi care, la cererea NEPI, vor fi îndeplinite de NEPI Rockcastle luni, 17 iulie 2017, prin emisiunea acțiunilor NEPI Rockcastle către acționarii NEPI, astfel încât aceștia să primească 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută în data de vineri, 14 iulie 2017.
- 5.7.3. Detalii suplimentare cu privire la modul în care a fost stabilit raportul de schimb între NEPI și Rockcastle sunt prevăzute în paragraful 3 de mai sus.
- 5.7.4. Contractele tranzacției de fuziune prevăd garanții, aranjamente de suspendare și alte dispoziții care sunt tipice tranzacțiilor de acest tip.
- 5.7.5. Cedarea NEPI constituie o cedare de categoria 1 pentru NEPI în conformitate cu secțiunile 9.5(b) și 9.20(a) din Cerințele de listare ale JSE, necesitând aprobarea acționarilor NEPI printr-o rezoluție obișnuită.

5.8. Distribuția acțiunilor NEPI Rockcastle către acționarii NEPI și răscumpărarea

- 5.8.1. Potrivit implementării tranzacției de fuziune, NEPI va transfera acționarilor NEPI Rockcastle drepturile sale asupra acțiunilor NEPI Rockcastle, drepturi care vor fi îndeplinite prin emiterea de către NEPI Rockcastle a acțiunilor NEPI Rockcastle la care au dreptul acționarii, în mod direct acționarilor NEPI.
- 5.8.2. Pentru a oferi acționarilor o flexibilitate maximă în ceea ce privește modul în care își primesc drepturile asupra acțiunilor NEPI Rockcastle potrivit tranzacției de fuziune și pentru a acoperi circumstanțele fiecărui acționar individual și/sau profilul de risc, acționarilor li se oferă oportunitatea de a alege oricare dintre următoarele modalități:
- 5.8.2.1. să primească o distribuție *in specie* realizată de NEPI sub formă de restituire de capital;
 - 5.8.2.2. să primească o distribuție *in specie* declarată de NEPI sub formă de dividende; sau
 - 5.8.2.3. să fie răscumpărate de către NEPI toate acțiunile NEPI deținute de acționarii respectivi, dar numai dacă acționarii respectivi nu au ales să primească distribuția sub formă de dividende,

astfel cum este detaliat mai jos.

- 5.8.3. Acționarii care nu vor lua nicio măsură vor primi o distribuție *in specie* sub formă de restituire de capital.
- 5.8.4. Pentru acționarii din registrul din AS, răscumpărarea implică un transfer al acțiunilor NEPI listate pe JSE, rezultând în aplicabilitatea plății impozitului pe transferul de valori mobiliare. Acționarii NEPI din registrul din Africa de Sud care participă la răscumpărare vor fi supuși în Africa de Sud acestui impozit pe transferul valorilor mobiliare, respectiv 0,25% care va fi plătit la valoarea compensării pentru răscumpărare, egală cu valoarea acțiunilor NEPI Rockcastle care vor fi primite. **PLATA IMPOZITULUI PENTRU TRANSFERUL VALORILOR MOBILIARE DE CĂTRE ACȚIONARII NEPI DIN REGISTRUL DIN AFRICA DE SUD S ESTE O CONDIȚIE PENTRU EXERCITAREA VALABILĂ A OPȚIUNII DE A PARTICIPA LA RĂSCUMPĂRARE.** Nu există niciun impozit pe transferul de valori mobiliare care trebuie să fie plătit de către acționarii care au ales sau se consideră că au ales să primească distribuția, fie sub formă de dividende, fie sub formă de restituire de capital.

5.8.5. NEPI nu a primit niciun angajament din partea acționarilor săi cu privire la modalitatea în care aceștia intenționează să participe la tranzacția de fuziune.

5.8.6. *Distribuții*

5.8.6.1. ***Termenii distribuțiilor***

5.8.6.1.1. Acționarilor NEPI li se acordă posibilitatea de a alege să primească o distribuție *in specie* realizată de NEPI sub formă de restituire de capital sau o distribuție *in specie* declarată de NEPI sub formă de dividende. **Acționarii vor primi o distribuție sub formă de restituire de capital, cu excepția cazului în care renunță la dreptul lor de a primi distribuția ca restituire de capital și în schimb aleg să primească distribuția *in specie* sub formă de dividende. Oricare astfel de alegere va fi cu privire la întreaga participație a unui acționar în NEPI.**

5.8.6.1.2. Acționarii sunt invitați să consulte paragraful 3 din secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din prezenta circulară, care expune acțiunea detaliată pe care trebuie să o întreprindă acționarii care doresc să primească o distribuție sub formă de dividende. Acționarii care doresc să își primească distribuția *in specie* sub formă de restituire de capital nu trebuie să ia nicio măsură.

5.8.6.1.3. Paragraful 7 dedesubt de mai jos stabilește un rezumat general al implicațiilor fiscale aferente distribuțiilor către acționarii NEPI.

5.8.6.1.4. În urma alegerilor acționarilor și sub rezerva exprimării de către consiliul de administrație a satisfacției sale cu privire la motivele rezonabile potrivit cărora, imediat după distribuțiile respective, NEPI va continua să îndeplinească testul de solvabilitate, NEPI va:

5.8.6.1.4.1 declara o distribuție *in specie* sub formă de dividende pentru acționarii care dețin acțiuni NEPI la data înregistrării care au ales în mod valabil să primească o astfel de distribuție, în conformitate cu alegerile acționarilor; și

5.8.6.1.4.2 face o distribuție *in specie* sub formă de restituire de capital către acționarii care dețin acțiuni NEPI la data înregistrării și care nu au ales în mod valabil să primească distribuția sub formă de dividende și care nu au ales în mod valabil să participe la răscumpărare (respectiv, acționarilor care nu au luat nicio măsură), în conformitate cu alegerile acționarilor.

5.8.6.1.5. Distribuțiile vor cuprinde transferul drepturilor asupra acțiunilor NEPI Rockcastle ce urmează să fie

emise acționarilor NEPI, drepturi care vor fi, la rândul lor, îndeplinite prin emiterea acțiunilor NEPI Rockcastle direct acționarilor, luni, 17 iulie 2017, astfel încât acționarii să primească 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută la data înregistrării.

5.8.6.1.6. În măsura în care rezervele/profiturile distribuibile sunt insuficiente, acționarii care aleg să primească o distribuție sub formă de dividende pot primi o parte din distribuția lor ca restituire de capital. În acest caz, raportul dintre distribuția sub formă de dividende și distribuția sub formă de restituire de capital va fi aplicat în mod echitabil tuturor acționarilor NEPI care aleg să își primească distribuția sub formă de dividende.

5.8.6.1.7. Acționarii care nu au ales să primească distribuția sub formă de dividende și care nu au ales în mod valabil să participe la răscumpărare, sub rezerva rezoluției speciale numărul 2, care autorizează capitalizarea rezervelor și a rezoluției speciale numărul 3, care autorizează reducerea valorii nominale a capitalului social al NEPI, aprobate cu majoritatea necesară de voturi ale acționarilor la adunarea generală extraordinară, vor primi distribuția lor sub formă de restituire de capital. Dacă rezoluțiile respective nu sunt adoptate și, în măsura în care capitalul nu este suficient, acționarii care nu au ales să primească distribuția sub formă de dividende și nu au ales în mod valabil să participe la răscumpărare pot primi o parte din distribuția lor sub formă de dividende. În acest caz, raportul dintre distribuția sub formă de restituire de capital și distribuția sub formă de dividende va fi aplicat în mod echitabil tuturor acționarilor NEPI care se consideră că au ales să își primească distribuția sub formă de restituire de capital.

5.8.7. *Răscumpărarea*

5.8.7.1. *Termenii răscumpărării*

5.8.7.1.1. Acționarii NEPI care nu au ales să primească distribuția sub formă de dividende au posibilitatea să aleagă ca toate acțiunile NEPI ale acționarului respectiv să fire răscumpărate de NEPI.

5.8.7.1.2. **Acționarii care au ales să primească distribuția sub formă de dividende nu vor avea dreptul să participe la răscumpărare. Acționarii care participă la răscumpărare fac acest lucru în ceea ce privește întreaga lor participație și nu vor primi o distribuție *in specie* (nici ca restituire de capital, nici ca dividende).**

5.8.7.1.3. Pentru acționarii înscrși în registrul din Africa de Sud, participarea valabilă la răscumpărare este condiționată de primirea impozitului pe transferul valorilor mobiliare care trebuie plătit de către acționarul participant.

- 5.8.7.1.4. Acționarii sunt invitați să consulte paragraful 4 din secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din prezenta circulară, care expune acțiunea detaliată pe care trebuie să o întreprindă acționarii care doresc să participe la răscumpărare.
- 5.8.7.1.5. Paragraful 7 dedesubt de mai jos stabilește un rezumat general al implicațiilor fiscale aferente răscumpărării de către acționarii NEPI.
- 5.8.7.2. În conformitate cu Legea IOM și în conformitate cu prevederile articolului 14 din actul constitutiv (incluzând asigurarea consiliului de administrație cu privire la motivele rezonabile potrivit cărora, imediat după răscumpărarea respectivă, NEPI va continua să îndeplinească testul de solvabilitate), NEPI va răscumpăra și va anula din capitalul social emis, acțiunile NEPI tranzacționate în mod valabil de acționari în conformitate cu răscumpărarea.
- 5.8.7.3. Plata pentru răscumpărare va cuprinde transferul drepturilor asupra acțiunilor NEPI Rockcastle către acționarii NEPI relevanți, drepturi care vor fi, la rândul lor, îndeplinite prin emiterea acțiunilor NEPI Rockcastle direct acționarilor participanți, luni, 17 iulie 2017, astfel încât acționarii să primească 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută la data înregistrării.
- 5.8.7.4. În conformitate cu secțiunea 5.69 din Cerințele de listare ale JSE și secțiunea 54(1) din Legea IOM, directorii au adoptat o rezoluție care autorizează răscumpărarea și confirmă că:
- 5.8.7.4.1. societatea și filiala(ele) sa(le) a/au îndeplinit și, imediat după răscumpărare, va/vor continua să îndeplinească testul de solvabilitate și că, de la efectuarea testului, nu s-au înregistrat modificări semnificative ale poziției financiare a grupului; și
- 5.8.7.4.2. în opinia lor, răscumpărarea este în beneficiul celorlalți acționari, iar termenii de răscumpărare descriși în acest paragraf 5.8.7 sunt echitabili și rezonabili pentru societate și pentru ceilalți acționari.
- 5.8.7.5. Răscumpărarea este supusă aprobării acționarilor printr-o rezoluție specială. Deoarece identitatea participanților la răscumpărare nu este cunoscută, niciun acționar nu este exclus de la votarea pentru această rezoluție. Cu toate acestea, pentru a se asigura că niciun acționar nu este prejudiciat de posibila participare a unei părți afiliate, a fost inclusă o opinie de rezonabilitate în **Anexa 1** a circularei care indică faptul că orice astfel de răscumpărare de la o parte afiliată sau altfel ar fi echitabilă pentru restul acționarilor care participă la distribuțiile *in specie*.
- 5.8.7.6. **Sursa fondurilor**

Întrucât răscumpărarea va fi compensată din prima de emisiune disponibilă a NEPI, răscumpărarea va fi clasificată ca o restituire de capital către acționarii NEPI.

5.8.7.7. ***Declarația Consiliului de Administrație***

Directorii, după ce au luat în considerare efectul răscumpărării, confirmă, în contextul tranzacției de fuziune, per total, că:

- 5.8.7.7.1. societatea și grupul vor putea, în cursul desfășurării normale a activității, să își plătească datoriile pe o perioadă de 12 luni de la data notificării privind adunarea generală extraordinară;
- 5.8.7.7.2. activele societății și ale grupului vor depăși pasivele societății și ale grupului pe o perioadă de 12 luni de la data notificării privind adunarea generală extraordinară. În acest scop, activele și pasivele au fost recunoscute și evaluate în conformitate cu politicile contabile utilizate în cele mai recente situații financiare anuale ale grupului care au fost auditate;
- 5.8.7.7.3. capitalul social și rezervele societății și ale grupului vor fi adecvate pentru scopurile obișnuite ale activității pe o perioadă de 12 luni de la data notificării privind adunarea generală extraordinară; și
- 5.8.7.7.4. capitalul de lucru al societății și al grupului va fi adecvat pentru scopurile obișnuite ale activității pe o perioadă de 12 luni de la data notificării privind adunarea generală extraordinară.

5.8.7.8. ***Perioada de răscumpărare***

- 5.8.7.8.1. Răscumpărarea se va deschide la data și ora deschiderii răscumpărării și se va încheia la data și ora închiderii răscumpărării.
- 5.8.7.8.2. Orice modificare a datelor sau orelor de deschidere și de închidere ale răscumpărării va fi publicată pe site-ul SENS și pe site-ul BVB și va fi publicată în presă.

5.9. **Listarea NEPI Rockcastle pe JSE și pe Euronext Amsterdam**

- 5.9.1. Întregul capital social emis al NEPI Rockcastle va fi listat pe JSE și pe Euronext Amsterdam, miercuri, 12 iulie 2017. Acțiunile vor fi pe deplin fungibile între registrele NEPI Rockcastle din Africa de Sud și din Europa.
- 5.9.2. Detaliile complete privind activitățile comerciale NEPI Rockcastle în momentul listării pe JSE și pe Euronext Amsterdam, determinate pe baza presupunerii că tranzacția de fuziune este implementată în conformitate cu termenii săi și toate informațiile relevante aferente NEPI și Rockcastle la ultima dată aplicabilă, sunt prevăzute în prospect.

5.10. Delistarea și dizolvarea administrativă a NEPI

- 5.10.1. Din momentul implementării tranzacției NEPI, NEPI nu se va mai califica pentru listare în conformitate cu Cerințele de listare ale JSE și va fi delistată de pe JSE marți, 18 iulie 2017. NEPI va depune toate eforturile pentru a se delista de pe BVB în aceeași perioadă sau cât mai curând posibil de la momentul respectiv, sub rezerva obținerii aprobării ASF și BVB.
- 5.10.2. Prezenta circulară constituie o notificare cu privire la intenția societății de a solicita înregistrarea societății în Registrul societăților din Insula Man („**Registrul**”) pentru o declarație de dizolvare. Cu excepția cazului în care Registrul primește obiecții scrise în legătură cu dizolvarea propusă, în termen de o lună de la data emiterii notificării, respectiv 9 iunie 2017, Registrul va dizolva societatea (sub rezerva primirii cererii de dizolvare din partea societății) cât mai curând posibil după ce tranzacția de fuziune este implementată, în conformitate cu secțiunea 190 din Legea IOM.

6. CONDIȚII PREALABILE

Tranzacția de fuziune este supusă îndeplinirii sau suspendării condițiilor prealabile care sunt rezumate mai jos, acestea fiind îndeplinite sau suspendate la sau înainte de 31 iulie 2017:

- 6.1. tranzacția de fuziune va fi aprobată de toate autoritățile de concurență relevante, fie necondiționat, fie sub rezerva unor condiții acceptabile atât pentru NEPI, cât și pentru Rockcastle sau considerarea că tranzacția de fuziune a fost astfel aprobată sau că nu necesită aprobare, astfel încât tranzacția de fuziune să poată fi implementată;
- 6.2. toate celelalte acorduri de reglementare necesare în legătură cu tranzacția de fuziune în orice jurisdicție au fost obținute;
- 6.3. toate aprobările acționarilor și ale consiliului cu privire la tranzacția de fuziune au fost obținute atât pentru NEPI, cât și pentru Rockcastle, fie în ceea ce privește orice lege aplicabilă, normele oricărei burse de valori mobiliare recunoscute sau altfel;
- 6.4. toate acordurile, derogările și comunicatele necesare în conformitate cu facilitățile de finanțare NEPI și Rockcastle au fost îndeplinite, după cum este necesar pentru finalizarea tranzacției de fuziune;
- 6.5. niciun drept de evaluare, dacă este cazul, nu a fost exercitat sau alte acțiuni întreprinse care ar putea împiedica finalizarea tranzacției de fuziune;
- 6.6. au fost obținute toate aprobările de la terțe persoane din toate jurisdicțiile relevante, necesare pentru finalizarea tranzacției de fuziune;
- 6.7. listarea acțiunilor NEPI Rockcastle pe JSE și pe Euronext Amsterdam a fost aprobată oficial de către autoritățile competente; și
- 6.8. nici NEPI, nici Rockcastle nu au notificat în scris celeilalte părți că nu dorește să continue cu tranzacția de fuziune, din orice motiv, fapt sau circumstanță aparută sau care este probabil să aibă un efect semnificativ advers asupra condițiilor financiare, legale sau operaționale ale NEPI Rockcastle, grupului NEPI sau grupului Rockcastle.

7. IMPLICAȚII FISCALE

Rezumatul cu privire la implicațiile fiscale din Africa de Sud, Insula Man și România aferente tranzacției se bazează pe legile, reglementările și convențiile privind impozitul pe venit în vigoare la data prezentei circulare. Prezentul rezumat nu reprezintă o opinie juridică și nici nu abordează toate aspectele fiscale care ar putea fi relevante pentru un deținător de acțiuni. Considerațiile prevăzute în acest document nu sunt obligatorii pentru autoritățile fiscale și nu poate exista nicio garanție că autoritățile nu vor lua o poziție contrară considerațiilor exprimate aici. Fiecare acționar este sfătuit să se consulte cu propriul său consilier fiscal cu privire la consecințele fiscale specifice aferente tranzacției NEPI, inclusiv aplicabilitatea și efectul

oricărei alte legi fiscale sau tratate fiscale și a modificărilor în curs sau propuse ale legilor fiscale aplicabile la data prezentei circulare și a oricăror modificări efective ale legilor fiscale aplicabile după această dată.

Aționarii care au reședința în sau se află sub incidența legislației fiscale a altor jurisdicții decât cele din Africa de Sud, Insula Man sau România trebuie să aibă în vedere faptul că implicațiile privind impozitarea pentru restituirea de capital, dividende și/sau răscumpărare pot varia în conformitate cu legislația fiscală din jurisdicțiile fiscale aplicabile. Aționarii care vor avea orice dubiu cu privire la poziția lor, trebuie să consulte un consultant.

7.1. Africa de Sud

Rezumatul de mai jos conține aspecte generale privind implicațiile fiscale cele mai relevante în Africa de Sud aplicabile rezidenților fiscali din Africa de Sud care dețin acțiuni NEPI în registrul din AS. În ceea ce privește implicațiile fiscale în Africa de Sud pentru aționarii rezidenți fiscali din afara Africii de Sud, cu excepția impozitului pe transferul valorilor mobiliare în care aționarii dețin acțiuni prin intermediul JSE, astfel cum este prezentat mai jos, aționarii respectivi sunt supuși impozitării în Africa de Sud în ceea ce privește tranzacțiile avute în vedere numai în cazul în care au un sediu permanent în Africa de Sud, caz în care aceștia trebuie să se adreseze unui consultant fiscal.

7.1.1. Restituirea de capital

7.1.1.1. În ceea ce privește aționarii care au ales să primească o distribuție *in specie* sub formă de restituire de capital și care nu aleg să participe la răscumpărare, această distribuție se va face prin reducerea capitalului social și/sau a primei de emisiune NEPI și ar trebui să constituie o „restituire de capital străin”, astfel cum este definită în secțiunea 1 din Legea privind impozitul pe venit.

7.1.1.2. Presupunând că acești aționari dețin acțiunile sub formă de active de capital în conformitate cu paragraful 76B din Anexa opt a Legii privind impozitul pe venit, acești aționari vor trebui să reducă costul de bază al acțiunilor lor NEPI cu valoarea restituirii de capital străin (care ar trebui să fie valoarea de piață a acțiunilor NEPI Rockcastle care urmează a fi emise aționarilor respectivi). În cazul în care suma restituirii de capital străin depășește costul de bază al acțiunilor NEPI deținut de către aționari, excedentul va constitui un câștig de capital deținut de aționari, iar aționarii vor trebui să ia în considerare impozitul pe câștigurile de capital aferente respectivului câștig de capital, cu excepția cazului în care aționarii se pot baza pe o scutire a impozitului pe câștigurile de capital.

7.1.1.3. Aționarii care dețin cel puțin 10% din acțiunile și drepturile de vot din cadrul NEPI (fie singuri, fie împreună cu orice altă persoană care face parte din același grup de societăți ca și aționarii) au posibilitatea de a beneficia de scutirea prevăzută în paragraful 64B(4) din Anexa Opt a Legii privind impozitul pe venit, care prevede o scutire integrală a impozitului pe câștigurile de capital pentru orice câștig de capital determinat în legătură cu restituirea de capital străin.

7.1.1.4. Aționarii cu statut de scutire de impozit ar trebui să analizeze dacă scutirile de impozit pe câștigurile de capital aplicabile acestora se vor extinde pentru scutirea

impozitului pentru câștigurile de capital realizate prin restituirea de capital străin.

- 7.1.1.5. Acționarii care se consideră că aleg o restituire de capital ar trebui să achiziționeze acțiunile NEPI Rockcastle la un cost de bază egal cu valoarea de piață a acțiunilor NEPI Rockcastle la data distribuției.

7.1.2. *Dividende*

- 7.1.2.1. În ceea ce privește acționarii care aleg să primească o distribuție *in specie* sub formă de dividende, distribuția respectivă se va face prin reducerea rezultatului reportat al NEPI și ar trebui să constituie un „dividend străin”, astfel cum este definit în secțiunea 1 din Lega privind impozitul pe venit. Acești acționari vor fi obligați să includă dividendul străin în venitul lor brut pentru scopul impozitului pe venit din Africa de Sud, dar pot beneficia de o scutire pentru dividendele străine, total sau parțial, astfel cum este prezentat mai jos.

- 7.1.2.2. În conformitate cu secțiunea 10B(2)(e) din Legea privind impozitul pe venit, acționarii care sunt societăți pot beneficia de o scutire integrală a impozitului pe dividende străine, întrucât acestea constituie o distribuție a unui activ *in specie* pentru o acțiune listată pe JSE.

- 7.1.2.3. Acționarii care au un statut de impozit pe venit scutit trebuie să fie scutiți de impozitul pe venit pentru dividendele străine.

- 7.1.2.4. În plus, în conformitate cu secțiunea 10B(2)(a) din Legea privind impozitul pe venit, un acționar care deține cel puțin 10% din acțiunile și drepturile de vot din cadrul NEPI (fie singur, fie împreună cu orice altă societate care face parte din același grup de societăți ca persoana respectivă), poate beneficia de o scutire integrală de impozit pe venit în ceea ce privește dividendele străine.

- 7.1.2.5. Pentru acționarii care nu îndeplinesc condițiile pentru scutirea de impozit pe venit, astfel cum este prezentat mai sus, ar trebui să existe o scutire parțială a impozitului pe venit în conformitate cu articolul 10B(3) din Legea privind impozitul pe venit, ceea ce înseamnă că acționarii sunt efectiv supuși unui maxim de 20 % impozit pe venit în ceea ce privește dividendele străine.

- 7.1.2.6. Acționarii care aleg să primească distribuția *in specie* sub formă de dividende nu ar trebui să fie supuși niciunui impozit pe câștigurile de capital în ceea ce privește distribuția *in specie*. Acționarii respectivi ar trebui să obțină acțiunile NEPI Rockcastle la un cost de bază egal cu valoarea de piață a acțiunilor de NEPI Rockcastle la data distribuției.

- 7.1.2.7. Nu se aplică nici un impozit pe dividende în ceea ce privește distribuția *in specie*.

7.1.3. *Răscumpărarea*

- 7.1.3.1. În ceea ce privește acționarii care participă la răscumpărare, câștigul (dacă este cazul) realizat în urma unei astfel de răscumpărări va fi supus fie impozitului pe câștigurile de capital, fie impozitului pe venit al acestor acționari, în funcție de natura acțiunilor NEPI deținute, respectiv ca active de capital sau acțiuni de tranzacționare (respectiv, acțiunile de tranzacționare sunt un activ deținut în scopul vânzării ca parte a unei scheme de realizare de profit, în timp ce un activ de capital este o investiție pe termen lung deținută pentru a obține venituri, cum ar fi dividendele). În general, câștigul ar trebui să fie diferența dintre plata pentru răscumpărarea primită sau acumulată (care ar trebui să fie egală cu valoarea de piață a acțiunilor NEPI Rockcastle) și costul de achiziție al acțiunilor NEPI.
- 7.1.3.2. Anumiți acționari pot beneficia de o scutire de la impozitul pe câștigurile de capital pentru orice câștig de capital realizat prin răscumpărare. În special, un acționar care deține cel puțin 10% din acțiunile și drepturile de vot din cadrul NEPI (fie singur, fie împreună cu orice altă persoană care face parte din același grup de societăți ca și acționarul) are posibilitatea de a beneficia de scutirea de la impozitul pe câștiguri de capital prevăzută în paragraful 64B(4) din Anexa Opt a Legii privind impozitul pe venit. Acești acționari ar trebui să se consulte cu proprii consultanți fiscali în ceea ce privește posibilitatea de a se baza pe această scutire.
- 7.1.3.3. Acționarii cu statut de scutire de impozit ar trebui să fie scutiți de impozit în ceea ce privește câștigurile realizate prin răscumpărare.
- 7.1.3.4. Acționarii care participă la răscumpărare ar trebui să obțină acțiunile NEPI Rockcastle la un cost de bază egal cu valoarea de piață a acțiunilor de NEPI Rockcastle la data distribuției.
- 7.1.3.5. Răscumpărarea va genera impozit pe transferul de valori mobiliare în ceea ce privește transferului acțiunilor NEPI de către acționarul participant către NEPI. Acest lucru este valabil pentru rezidenții din Africa de Sud și din afara Africii de Sud care dețin acțiuni *prin intermediul JSE*.
- 7.1.4. *Exemplu ilustrativ al implicațiilor fiscale în Africa de Sud pentru acționarii societăți din Africa de Sud și persoane fizice din Africa de Sud*
- 7.1.4.1. Tabelul de mai jos expune o indicație ilustrativă a implicațiilor fiscale în Africa de Sud pentru acționarii persoane juridice și persoane fizice din Africa de Sud pentru fiecare din următoarele scenarii:
- acționarul obține distribuția *in specie* sub formă de dividende;
 - acționarul obține distribuția *in specie* sub formă de restituire de capital;

- acționarul participă la o răscumpărare a acțiunilor NEPI, răscumpărare efectuată prin reducerea primei de emisiune a NEPI.

7.1.4.2. Vă rugăm să rețineți că exemplul de mai jos este doar ilustrativ și, prin urmare, bazat pe numere fictive în scopul ilustrării conceptelor, și nu sumele reale implicate. Drept urmare, în scopul exemplelor ilustrative de mai jos, se presupune că valoarea dividendului, a distribuției sub formă de restituire de capital sau a plății pentru răscumpărare va fi 100 R, iar costul de bază al acțiunilor NEPI deținute de acționarul relevant este 50 R. Exemplul presupune, de asemenea, că acționarul relevant deține acțiunile NEPI ca active de capital.

7.1.4.3. De asemenea, exemplul expune doar poziția pentru acționarii persoane fizice și persoane juridice din Africa de Sud. Acesta nu abordează poziția fiscală pentru nicio altă persoană, incluzând un trust din Africa de Sud. În plus, aceasta presupune că nu există disponibile scutiri speciale pentru acționar (scutiri care pot fi disponibile pentru un acționar care deține 10% sau mai mult din acțiunile și drepturile de vot din NEPI sau acționarii care beneficiază de statutul de scutire).

7.1.4.4. Având în vedere caracterul generic al exemplului expus mai jos, acesta nu ar trebui să fie considerat ca bază de referință, iar un acționar care nu este sigur de poziția sa fiscală ar trebui să obțină consultanță fiscală din partea propriilor consultanți profesioniști.

Scenariu	Acționar persoană juridică	Acționar persoană fizică
Dividend:		
• Impozit pe venit	0,00 R ¹	20,00 R ²
• Impozit pe câștiguri de capital	0,00 ³ R	0,00 ³ R
• Impozit pe dividende	0,00 ⁴ R	0,00 ⁴ R
• Impozit pe transfer de valori mobiliare	0,00 ⁵ R	0,00 ⁵ R
• Cost total impozite	0,00 R	20,00⁶ R
Restituirea de capital		
• Impozit pe venit	0,00 ⁷ R	0,00 ⁷ R
• Impozit pe câștiguri de capital	11,20 ⁸ R	9,00 ⁹ R
• Impozit pe dividende	0,00 ¹⁰ R	0,00 ¹⁰ R
• Impozit pe transfer de valori mobiliare	0,00 ⁵ R	0,00 ⁵ R
• Cost total impozite	11,20 R	9,00⁶ R
Răscumpărarea acțiunilor NEPI		
• Impozit pe venit	0,00 ⁷ R	0,00 ⁷ R
• Impozit pe câștiguri de capital	11,20 R ⁸	9,00 R ⁹
• Impozit pe dividende	0,00 ¹⁰ R	0,00 ¹⁰ R
• Impozit pe transfer de valori mobiliare	0,25 R ¹¹	0,25 R ¹¹

• Cost total impozite		11,45 R	9,25 R ⁶
Note			
1.	Dividendul ar trebui să fie scutit pe deplin de impozitul pe venit în conformitate cu secțiunea 10B(2)(e) din Legea privind impozitul pe venit.		
2.	Dividendul ar trebui să fie scutit doar parțial de impozitul pe venit - amploarea scutirii depinde de rata marginală a impozitului pe venit aplicabilă acționarului individual - impozitul maxim pe venit care va fi plătit pe dividend ar trebui să fie 20 R. Acționarii individuali care se încadrează în categoriile fiscale mai mici decât cea care are ca rezultat rata maximă a impozitului pe venit de 45%, pot fi supuși impozitului pe venit la o sumă mai mică.		
3.	Întrucât nu există nicio cedare a acțiunilor NEPI și nicio restituire a de capital, nu ar trebui să existe niciun impozit pe câștigurile de capital în ceea ce privește distribuția unui dividend acționarului NEPI.		
4.	Întrucât dividendul este un dividend <i>in specie</i> , acesta nu se încadrează în regimul fiscal al dividendelor din Africa de Sud.		
5.	Întrucât nu există niciun transfer de acțiuni, nu ar trebui să existe niciun impozit pe transferul de valori mobiliare.		
6.	Acesta reprezintă costul fiscal maxim pentru acționarii persoane fizice - dacă aceștia se încadrează în categoriile fiscale mai mici decât cea care are ca rezultat rata maximă a impozitului pe venit de 45%, această sumă poate fi mai mică.		
7.	Presupunând că acțiunile NEPI sunt deținute de acționar sub formă de active de capital.		
8.	Acesta este determinat ca rata efectivă a impozitului pe câștigurile de capital aplicabilă societăților, înmulțită cu diferența dintre valoarea restituirii de capital/încasărilor din răscumpărare și costul de bază, respectiv, în acest exemplu $22,4\% \times (100 \text{ R} - 50 \text{ R})$.		
9.	Acesta este determinat ca rata efectivă maximă a impozitului pe câștigurile de capital aplicabilă persoanelor fizice, înmulțită cu diferența dintre valoarea restituirii de capital/încasărilor din răscumpărare și costul de bază, respectiv, în acest exemplu $18\% \times (100 \text{ R} - 50 \text{ R})$. Acționarii individuali care se încadrează în categoriile fiscale mai mici decât cea care are ca rezultat rata maximă a impozitului pe venit de 45%, pot fi supuși unei sume mai mici de impozit pe venit.		
10.	Restituirea de capital/răscumpărare sub formă de restituire de capital nu intră sub incidența regimului de impozitare a dividendelor din Africa de Sud.		
11.	Întrucât răscumpărarea implică un transfer al unei acțiuni listate pe JSE, respectiv acțiunile NEPI care sunt răscumpărate, aceasta va genera impozit pe transferul de valori mobiliare în Africa de Sud.		

7.2. Insula Man

NEPI și NEPI Rockcastle sunt constituite și controlate central în Insula Man și, prin urmare, sunt rezidenți în scopuri fiscale în Insula Man.

7.2.1. Răscumpărarea

În cazul în care distribuția este considerată ca fiind o distribuție de capital, nu va exista nicio datorie cu impozite în Insula Man. În cazul în care distribuția este considerată o distribuție de profituri în Insula Man, acționarii persoane juridice vor fi impozitați cu 0% la primire.

7.2.2. Impozitul cu reținere la sursă pentru dividende

Plățile dividendelor de către o societate din Insula Man către un acționar străin (persoana juridică sau persoană fizică) nu suferă niciun fel de impozit cu reținere la sursă.

7.2.3. Cedarea acțiunilor de către acționarii nerezidenți

Cedarea acțiunilor unei societăți din Insula Man de către acționarii săi nerezidenți este considerată o cedare de capital. Nu există niciun impozit pe câștigurile de capital în Insula Man.

7.2.4. Câștiguri de capital și pierderi de capital

7.2.4.1. Nu există niciun impozit pe câștigurile de capital în Insula Man. Câștigurile de capital nu sunt incluse în venitul impozabil al societății.

7.2.4.2. Pierderile de capital nu sunt deductibile din punct de vedere fiscal, deoarece nu există impozit pe câștigurile de capital.

7.3. România

Potrivit Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare („Codul fiscal”) și a Normelor de aplicare aferente (aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 privind Normele de aplicare a codului fiscal, cu modificările și completările ulterioare) („**Normele**”), anumite tipuri de venituri primite de nerezidenți sau de rezidenți din România sau din străinătate sunt supuse impozitării în România la ratele de impozitare prevăzute de Codul fiscal.

7.3.1. *Tratamentul fiscal pentru acționarii români (persoane juridice și persoane fizice) care dețin acțiuni NEPI în registrul din AS (pentru acțiunile listate pe JSE) și/sau la Depozitarul central din România (pentru acțiunile listate pe BVB)*

Ca regulă generală, persoanele fizice și persoanele juridice rezidente în România sunt impozitate pe veniturile lor globale, indiferent de tipul sau sursa veniturilor.

7.3.1.1. **Răscumpărarea**

7.3.1.1.1. *Persoanele juridice rezidente fiscale în România*

- Conform Codului fiscal, o distribuție realizată în legătură cu achiziționarea/răscumpărarea titlurilor de participare proprie de către o persoană juridică nu este tratată ca dividend. Prin urmare, în ceea ce privește persoanele juridice române care dețin acțiuni în NEPI, în urma răscumpărării, orice venit realizat la nivelul acționarilor români va avea natura venitului din vânzare de acțiuni.
- Câștigurile de capital obținute de acționarii persoane juridice române în urma răscumpărării vor fi constituite din diferența dintre valoarea de răscumpărare a acțiunilor NEPI (valoarea lor de piață la data tranzacției) și valoarea lor fiscală (reprezentată de prețul de achiziție al acțiunilor, inclusiv orice evaluări înregistrate conform reglementărilor contabile aplicabile).
- Venitul derivat este inclus în rezultatul impozabil al persoanelor juridice române (respectiv ca venit impozabil) și este supus impozitului pe profit de 16%. Pe de altă parte, orice pierdere realizată în urma răscumpărării ar trebui să fie deductibilă la nivelul acționarilor români.
- Deoarece nu există un Tratat privind evitarea dublei impuneri încheiat între România și Insula Man, scutiile fiscale prevăzute de Codul fiscal pentru câștigurile de capital obținute de o societate română în urma cedării acțiunilor nu sunt aplicabile.
- Câștigurile de capital sunt incluse în calcularea impozitului pe profit. Declararea și plata impozitului pe profit se efectuează trimestrial, până în cea de-a 25-a zi, inclusiv, din prima lună după sfârșitul trimestrelor I-III. Finalizarea și plata impozitului pe profit aferent anului fiscal relevant se efectuează până la data de 25 martie, inclusiv, a anului următor, care reprezintă termenul limită pentru depunerea declarației

anuale de impozit pe profit. Termenul limită pentru plata impozitului pe profit anual este termenul limită pentru depunerea declarației fiscale privind profitul.

- Răscumpărarea va genera impozit pe transferul de valori mobiliare în Africa de Sud. Acest lucru este valabil pentru rezidenții din Africa de Sud și din afara Africii de Sud care dețin acțiuni *prin intermediul JSE*.

7.3.1.1.2. *Persoanele fizice rezidente fiscale în România*

- Răscumpărarea ar intra sub incidența regulii generale de impozitare a câștigurilor de capital rezultate din transferul de valori mobiliare. Conform acestei reguli, câștigurile/pierderile rezultate din transferul valorilor mobiliare (altele decât instrumentele financiare derivate și cele reglementate în mod specific de Codul fiscal) sunt determinate ca diferență pozitivă/negativă între valoarea cedării/prețul de vânzare și valoarea fiscală a acestora, incluzând orice costuri de tranzacție.
- Persoanele fizice rezidente fiscale în România care dețin acțiuni NEPI care sunt schimbate pentru acțiunile NEPI Rockcastle vor fi răspunzătoare pentru impozitul pe câștiguri de capital în România. În prezent, rata impozitului este 16% (rată fixă). Baza impozabilă reprezintă diferența pozitivă dintre valoarea acțiunilor NEPI Rockcastle primite în schimbul acțiunilor NEPI și costul inițial (prețul) pentru acțiunile NEPI existente, minus eventualele costuri de tranzacție.
- Persoanele fizice rezidente fiscale care realizează câștiguri de capital din transferul acțiunilor în societăți nerezidente sunt obligate să depună la autoritățile fiscale române o declarație fiscală anuală (formularul 201) în acest sens. Termenul limită pentru depunerea declarației fiscale anuale este 25 mai din anul următor (ex. 25 mai 2018 pentru veniturile obținute în cursul anului 2017). Pe baza declarației fiscale anuale, autoritățile fiscale române vor evalua suma anuală a impozitului datorat, aplicând rata impozitului de 16% asupra bazei impozabile pozitive calculată astfel cum este descris mai sus. Suma impozitului datorat va trebui să fie plătită în maxim 60 de zile de la data la care decizia de impunere este comunicată persoanei fizice.
- Răscumpărarea va genera impozit pe transferul de valori mobiliare în Africa de Sud. Acest lucru este valabil pentru rezidenții din Africa de Sud și din afara Africii de Sud care dețin acțiuni *prin intermediul JSE*.

7.3.1.2. **Impozitarea dividendelor**

- 7.3.1.2.1. O distribuție *in specie* a rezultatului reportat al NEPI (distribuție *in specie* declarată ca dividend) se califică drept un dividend potrivit legii fiscale din România.
- 7.3.1.2.2. Având în vedere definiția „dividendului în scopuri fiscale în România”, astfel cum este prezentat în Secțiunea de Definiții a Circularei, o distribuție *in specie* a primei de emisiune a NEPI (distribuție *in specie* realizată sub formă de distribuție de capital) este, de asemenea, considerată dividend în temeiul legislației fiscale românești, deoarece distribuția nu este prevăzută a fi efectuată proporțional cu cota deținută de fiecare acționar.
- 7.3.1.2.3. Veniturile din dividende primite de persoanele fizice române de la o persoană juridică nerezidentă sunt supuse impozitului pe dividende de 5% în România.
- 7.3.1.2.4. Veniturile din dividende primite de persoanele juridice române de la o persoană juridică nerezidentă sunt incluse în rezultatul impozabil al persoanei juridice române (respectiv ca venit impozabil) și sunt supuse impozitului pe profit local de 16%.
- 7.3.1.2.5. Deoarece nu există un Tratat privind evitarea dublei impuneri încheiat între România și Insula Man, scutirile fiscale pentru veniturile din dividende prevăzute de Codul fiscal nu sunt aplicabile.
- 7.3.1.2.6. Venitul din dividende este considerat a fi valoarea de piață a acțiunilor la data distribuției. Declararea și plata impozitului pe dividende le revine beneficiarilor veniturilor din dividende (respectiv acționarilor rezidenți români), respectiv:
- Persoanele juridice române vor include venitul din dividende (respectiv venitul impozabil) în calcularea impozitului lor pe profit. De regulă, declararea și plata impozitului pe profit se efectuează trimestrial, până în a 25-a zi inclusiv, din prima lună după încheierea trimestrelor I-III; finalizarea și plata impozitului pe profit aferente anului fiscal relevant se efectuează până la data de 25 martie, inclusiv, a anului următor, care este termenul limită pentru depunerea declarației anuale de impozit pe profit. Termenul limită pentru plata impozitului pe profit anual este termenul limită pentru depunerea declarației fiscale privind profitul.
 - Persoanele fizice rezidenți români trebuie să depună la organul fiscal competent o declarație fiscală anuală cu privire la veniturile obținute din străinătate până la 25 mai (inclusiv) din anul următor (de exemplu, 25 mai 2018 pentru veniturile obținute în anul 2017). Pe baza declarației fiscale respective, organul fiscal competent stabilește suma impozitului anual

datorat, aplicând rata impozitului de 5% asupra veniturilor din dividende impozabile. Suma impozitului datorat va trebui să fie plătită în maxim 60 de zile de la data la care decizia de impunere este comunicată persoanei fizice.

7.3.1.3. *Impozit pe câștiguri de capital*

Nu există implicații fiscale în ceea ce privește câștigurile de capital românești pentru acționarii români (persoane juridice și persoane fizice) în legătură cu distribuția *in specie* sub formă de restituire de capital și/sau de dividend. Ambele distribuții *in specie* avute în vedere, respectiv distribuțiile realizate ca restituire de capital sau ca dividende, sunt considerate a se califica drept dividende în conformitate cu legislația fiscală din România și impozitate pe cale de consecință (a se vedea secțiunea 7.3.1.2 de mai sus).

7.3.1.4. *Alte aspecte fiscale*

Începând cu luna februarie 2017, persoanele fizice române care realizează venituri din investiții (dividende, câștiguri de capital etc.) nu sunt obligate să plătească contribuții la fondul de sănătate pentru acest tip de venituri dacă aceștia obțin și alte tipuri de venituri supuse contribuției de sănătate (ex. venituri din salarii și venituri aferente salariilor, venituri din pensii, venituri din activități independente etc.).

7.3.2. *Tratamentul fiscal pentru acționarii care nu sunt români (persoane juridice și persoane fizice) care dețin acțiuni la Depozitarul central din România (pentru acțiunile listate pe BVB)*

7.3.2.1. Întrucât NEPI este o societate rezidentă străină, distribuțiile *in specie* realizate de NEPI nu sunt considerate venituri provenind din surse românești și, prin urmare, nu ar trebui să existe impozite cu reținere la sursă în România.

7.3.2.2. Cu toate acestea, trebuie remarcat faptul că persoanele fizice nerezidente sunt supuse impozitarii în România numai pe veniturile provenite din surse din România, cu condiția ca acestea să fie considerate ca nerezidenți români (atestați ca atare printr-un certificat de rezidență fiscală eliberat de un alt stat, pe baza Tratatului privind evitarea dublei impuneri aplicabil). Începând cu data la care persoanele fizice nerezidente îndeplinesc condițiile de rezidență în România, acestea vor fi supuse impozitului pe venit în România asupra veniturilor lor globale.

8. APROBĂRI NECESARE

8.1. Cedarea, distribuțiile, răscumpărarea, listarea NEPI Rockcastle, delistarea și dizolvarea administrativă a NEPI sunt toate inter-dependente și fac parte din Tranzacția NEPI. Următoarele rezoluții vor fi prezentate acționarilor la adunarea generală extraordinară pentru aprobarea Tranzacției NEPI:

8.1.1. o rezoluție a acționarilor pentru aprobarea tranzacției NEPI, în conformitate cu secțiunile 9.20(a) și 10.4 din Cerințele de listare ale JSE;

8.1.2. o rezoluție specială a acționarilor care autorizează consiliul de administrație să realizeze o distribuție *in specie* către acționarii care doresc să primească distribuția sub formă de restituire de capital;

- 8.1.3. o rezoluție specială a acționarilor care autorizează consiliul de administrație să valorifice rezervele/rezultatul reportat în conformitate cu articolul 140 din actul constitutiv al NEPI;
 - 8.1.4. o rezoluție specială a acționarilor care autorizează consiliul de administrație să reducă valoarea nominală a acțiunilor;
 - 8.1.5. o rezoluție specială a acționarilor care autorizează consiliul de administrație să realizeze o distribuție *in specie* către acționarii care doresc să primească distribuția sub formă de dividende;
 - 8.1.6. o rezoluție specială a acționarilor care autorizează modificarea drepturilor acționarilor, astfel încât acționarii să poată primi distribuția sub formă de dividende;
 - 8.1.7. o rezoluție specială a acționarilor pentru aprobarea răscumpărării, în conformitate cu secțiunea 5.69 din Cerințele de listare ale JSE; și
 - 8.1.8. o rezoluție a acționarilor care autorizează delistarea și dizolvarea administrativă ulterioară a NEPI.
- 8.2. Drepturile de vot controlate de Rockcastle și asociații săi nu vor fi luate în considerare în stabilirea rezultatului rezoluției avute în vedere în paragraful 8.1.1 deasupra mai sus, chiar dacă vor fi luate în considerare pentru stabilirea cvorumului necesar. Cu toate acestea, este de remarcat faptul că, la ultima dată aplicabilă, nici Rockcastle, nici vreun asociat al Rockcastle nu deținea nicio acțiune în NEPI.
- 8.3. Acei directori care dețin un interes efectiv în acțiunile NEPI intenționează să voteze în favoarea tuturor rezoluțiilor propuse în cadrul adunării generale extraordinare.

9. CONSIDERAȚII ALE PĂRȚILOR ASOCIATE, OPINIA ȘI RECOMANDAREA CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

- 9.1. Deși tranzacția NEPI este între NEPI și NEPI Rockcastle, tranzacția de fuziune implică efectiv o fuziune între NEPI și Rockcastle. În conformitate cu IFRS 3 „Combinări de întreprinderi”, NEPI este considerată drept parte care achiziționează. Întrucât Fortress este un acționar semnificativ al NEPI (în virtutea deținerii de către Fortress a c. 18% din acțiunile NEPI) și Rockcastle este un asociat al Fortress (în virtutea deținerii de către Fortress a c. 37% din participația Rockcastle), tranzacția dintre NEPI și Rockcastle este o tranzacție între NEPI și un asociat al unui acționar semnificativ și, prin urmare, o tranzacție cu părți afiliate în conformitate cu secțiunea 10.4 din Cerințele de listare ale JSE.
- 9.2. Întrucât la răscumpărarea acțiunilor NEPI poate să participe și o parte afiliată și poate avea loc la un preț mai mare comparativ cu prețul mediu ponderat tranzacționat al acțiunilor NEPI evaluat în cele 30 de zile lucrătoare anterioare datei la care prețul răscumpărării este convenit în scris între NEPI și acționarii NEPI care participă la răscumpărare, este necesară elaborarea unei opinii rezonabile.
- 9.3. Drept urmare, în conformitate cu secțiunile 10.4(f) și 5.69(e) din Cerințele de listare ale JSE, consiliul a numit pe Grant Thornton să furnizeze o opinie independentă cu privire la caracterul rezonabil al tranzacției NEPI, incluzând răscumpărarea. Grant Thornton a concluzionat că termenii tranzacției NEPI, incluzând răscumpărarea, sunt echitabili pentru acționari. Raportul lor în această privință este prevăzut în **Anexa 1** și va fi disponibil pentru inspecție astfel cum este prevăzut în paragraful 31.
- 9.4. Consiliul, după ce a fost sfătuit astfel de către expertul independent și după examinarea corespunzătoare a raportului expertului independent, confirmă faptul că tranzacția NEPI și, separat, răscumpărarea este echitabilă și rezonabilă în ceea ce privește acționarii NEPI și, pe cale de consecință, le recomandă acționarilor să voteze în favoarea rezoluțiilor care urmează să fie propuse în cadrul adunării generale extraordinare.

10. COMITETUL INDEPENDENT PENTRU TRANZACȚIA DE FUZIUNE

Consiliul de administrație NEPI a desemnat un comitet alcătuit din trei directori independenți non-executivi, care nu sunt în niciun fel reprezentanți ai acționarilor Rockcastle, respectiv Michael Mills (președintele comisiei de audit), Dan Pascariu (președintele consiliului de administrație) și Robert Emslie, pentru a lua în considerare tranzacția de fuziune.

11. ADUNAREA GENERALĂ EXTRAORDINARĂ

- 11.1. O adunare generală extraordinară a acționarilor va avea loc la ora 09:00 BST (10:00 ora Africii de Sud) (11:00 ora României), în data de 6 iulie 2017, la sediul societății, la etajul 2, Anglo International House, Lord Street, Douglas, Insula Man, pentru ca acționarii să ia în considerare și, dacă vor considera oportun, să aprobe cu sau fără modificări rezoluțiile expuse în notificarea de adunare generală extraordinară a acționarilor, anexată la prezenta circulară.
- 11.2. Detalii privind acțiunile ce trebuie întreprinse de acționari sunt prevăzute la pagina 15 din prezenta circulară.

SECȚIUNEA DOI: INFORMAȚII FINANCIARE

12. INFORMAȚII FINANCIARE *PRO FORMA* CONSOLIDATE

- 12.1. Situația consolidată *pro forma* a contului de profit și pierdere și a bilanțului („**situațiile financiare *pro forma***”) ale NEPI, care reflectă efectele tranzacției de fuziune asupra NEPI, sunt prevăzute în **Anexa 2**.
- 12.2. Situațiile financiare *pro forma* au fost pregătite doar în scop ilustrativ, pentru a furniza informații despre modul în care tranzacția de fuziune ar putea afecta poziția financiară a NEPI, presupunând că tranzacția de fuziune a fost implementată la 31 decembrie 2016 în scopul situației privind bilanțul consolidat și implementată la 1 ianuarie 2016 în scopul situației privind contul de profit și pierdere. Datorită naturii lor, situațiile financiare *pro forma* nu pot reprezenta în mod fidel poziția financiară a NEPI, modificările capitalului propriu și rezultatele operațiunilor sau fluxurile de trezorerie după tranzacția de fuziune.
- 12.3. Situațiile financiare *pro forma* ale NEPI, inclusiv ipotezele pe care se bazează acestea și informațiile financiare din care au fost întocmite, sunt responsabilitatea consiliului de administrație al NEPI și vor fi disponibile pentru inspecție astfel cum este prevăzut în paragraful 31.
- 12.4. Situațiile financiare *pro forma* au fost revizuite de către contabilii independenți de raportare ale căror rapoarte privind situațiile financiare *pro forma* sunt incluse în **Anexa 3** și vor fi disponibile pentru inspecție astfel cum este prevăzut în paragraful 31.
- 12.5. Prevăzute în tabelul de mai jos din paragraful 12.6 sunt efectele financiare *pro forma* ale tranzacției de fuziune asupra NEPI, extrase din situațiile financiare *pro forma* prevăzute în **Anexa 2**. Efectele financiare *pro forma* se bazează pe situațiile financiare consolidate auditate ale NEPI pentru anul încheiat la 31 decembrie 2016 și trebuie citite împreună cu raportul de asigurare a contabililor independenți de raportare inclus în **Anexa 3**.
- 12.6. Efectele financiare *pro forma* ale tranzacției de fuziune asupra NEPI sunt următoarele:

	Înainte de tranzacția de fuziune	<i>Pro forma după tranzacția de fuziune</i>	% schimb
Valoarea netă a activelor pe acțiuni (EUR)	5,64	-	(100)
Valoarea netă a activelor corporale pe acțiuni (EUR)	5,46	-	(100)
Câștiguri per acțiune (EUR cenți)	75,85	-	(100)
Câștigul de baza mediu ponderat pe acțiune (EUR cenți)	35,72	-	(100)
Distribuție finală pe acțiune (EUR cenți)	40,50	-	(100)

Note detaliate și ipoteze privind situațiile financiare *pro forma* sunt prezentate în **Anexa 2**.

- 12.7. Prevăzute în tabelul de mai jos din paragraful 12.9 dedesubt sunt efectele financiare *pro forma* asupra unui acționar NEPI luând în considerare raportul de schimb. Aceste efecte financiare *pro forma* se bazează pe situațiile financiare consolidate auditate ale NEPI pentru anul încheiat la 31 decembrie 2016, situațiile financiare consolidate auditate ale Rockcastle pentru perioada de 18 luni încheiată la 31 decembrie 2016, situațiile financiare interimare consolidate neauditate rezumate ale Rockcastle pentru perioada de șase luni încheiată la 31 decembrie 2015 și situațiile financiare auditate ale NEPI Rockcastle pentru perioada încheiată la 31 decembrie 2016.
- 12.8. Efectele financiare *pro forma* pentru un acționar al NEPI au fost calculate pentru 1 acțiune NEPI deținută înainte de implementarea tranzacției de fuziune și 1 acțiune NEPI Rockcastle deținută după implementarea tranzacției de fuziune.
- 12.9. Efectele financiare *pro forma* ale tranzacției de fuziune asupra unui acționar NEPI sunt următoarele:

	Înainte de tranzacția de fuziune ¹	<i>Pro forma după tranzacția de fuziune²</i>	% schimb
Valoarea netă a activelor pe acțiune (EUR)	5,64	6,19	9,68
Valoarea netă a activelor corporale pe acțiune (EUR)	5,46	6,04	10,54
Câștiguri per acțiune (EUR cenți)	75,85	(64,88)	(185,53)
Câștigul de bază mediu ponderat pe acțiune (EUR cenți)	35,72	43,74	22,46
Distribuție finală pe acțiune (EUR cenți)	40,50	41,21	1,76

Note și premise

1. Informațiile financiare din coloana „Înainte de tranzacția de fuziune” au fost extrase, fără ajustări, din raportul anual auditat al NEPI pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2016.
2. Informațiile financiare din coloana „Pro forma după tranzacția de fuziune” au fost extrase din coloana „Pro forma după ajustări” a situațiilor financiare *pro forma* ale NEPI Rockcastle, astfel cum sunt prevăzute în **Anexa 18** a prospectului. Nu se efectuează nicio ajustare a informațiilor financiare extrase din situațiile financiare *pro forma* ale NEPI Rockcastle, întrucât la implementarea tranzacției de fuziune, fiecare acționar NEPI va primi 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută înainte de implementarea tranzacției de fuziune.

13. INFORMAȚII FINANCIARE ISTORICE

- 13.1. Informațiile financiare istorice ale NEPI pentru anii încheiați la 31 decembrie 2016, 31 decembrie 2015 și 31 decembrie 2014 („**informații financiare istorice**”) au fost încorporate prin referință în conformitate cu paragraful 11.61 din Cerințele de listare ale JSE și sunt disponibile atât pe site-ul societății, la următorul link: <http://www.nepinvest.com/company-reports> și pentru inspecție, astfel cum este prevăzut în paragraful 31.
- 13.2. Informațiile financiare istorice au fost auditate de PricewaterhouseCoopers LLC (Insula Man), care a emis rapoarte de audit necalificate în legătură cu acestea.
- 13.3. Informațiile financiare istorice sunt responsabilitatea consiliului de administrație al NEPI.
- 13.4. Nu s-au înregistrat schimbări semnificative în informațiile financiare istorice la care se face referire în paragraful 13.1 de la data publicării și ultima dată aplicabilă a circulației.

SECȚIUNEA TREI: PORTOFOLIUL DE PROPRIETĂȚI

14. PORTOFOLIUL DE PROPRIETĂȚI

- 14.1. La 31 decembrie 2016, NEPI deținea și administra 37 de proprietăți generatoare de venit, cu două dezvoltări în curs de construcție (dintre care una este o extindere a unei proprietăți existente) și unsprezece dezvoltări în curs de autorizare și pre-închiriere (din care cinci sunt extensii ale proprietăților existente).
- 14.2. Portofoliul total al investițiilor imobiliare NEPI, ponderat pe proprietate, a fost evaluat la aproximativ 2,7 miliarde EUR la 31 decembrie 2016.
- 14.3. Detalii specifice despre proprietățile din portofoliul de proprietăți sunt expuse în **Anexa 4**.

15. ANALIZA PROPRIETĂȚILOR PE BAZA PORTOFOLIULUI

O analiză a portofoliului de proprietăți (cu excepția proprietăților auxiliare, deținute în vederea vânzării) în ceea ce privește profilurile privind poziția geografică, sectorul, chiriașii, spațiile neocupate și expirarea contractelor de închiriere, precum și închirierea pe metru pătrat, creșterea chiriei și a rentabilității medii pe an a proprietăților, la 31 decembrie 2016, este prevăzută în tabelele de mai jos.

15.1. Profilul geografic

	Pe baza GLA %	Pe baza închirierilor brute %
România	80	73
Slovacia	9	13
Croația	6	9
Republica Cehă	3	3
Serbia	2	2
Total	100	100

15.2. Profil pe sector

	Pe baza GLA %	Pe baza închirierilor brute %
Spații comerciale	84	84
Clădiri de birouri	14	15
Industrial	2	1
Total	100	100

15.3. Profilul chiriașului

	Pe baza GLA %	Pe baza închirierilor brute %
A	67	56
B	6	6
C	27	38
Total	100	100

Pentru tabelul cu profilul chiriașului, se aplică următoarea legendă:

- A. Chiriași mari internaționali și naționali, chiriași mari cotați la bursă, francize mari și guvernamentale (societăți cu active și/sau cifre de afaceri mai mari de 200 de milioane €).
- B. Chiriași internaționali și naționali mai mici, chiriașii cotați la bursă mai mici și firmele profesionale medii și mari (societăți cu active și/sau cifre de afaceri cuprinse între 100 și 200 de milioane €).

C. Alți chiriași locali și proprietari unici. Această categorie cuprinde aproximativ 1 542 chiriași.

15.4. Profil spații libere

Pe baza contractelor de închiriere existente, portofoliul are o capacitate totală de spații libere de 21 969 m² la 31 decembrie 2016, dintre care 19 645 m² a fost spațiu comercial (1,79%), 1,774 m² birouri (0,16%) și 550 m² proprietăți industriale (0,05%).

15.5. Profilul expirării contractelor de închiriere

15.5.1. Spații comerciale

Până la 31 decembrie	Pe baza GLA %	Pe baza închirierilor brute %
Libere	2	Nu se aplică
2017	3	6
2018	8	10
2019	13	13
2020	12	15
2021	14	17
2022	12	12
2023	5	4
2024	5	4
2025	5	3
> 2026	21	16
Total spatii comerciale	100	100

15.5.2. Clădiri de birouri

Până la 31 decembrie	Pe baza GLA %	Pe baza închirierilor brute %
Libere	1	Nu se aplică
2017	1	3
2018	15	16
2019	17	18
2020	28	28
2021	19	18
2022	12	11
2023	3	3
2024	1	1
2025	1	1
> 2026	2	1
Total cladiri de birouri	100	100

15.5.3. Industrial

Până la 31 decembrie	Pe baza GLA %	Pe baza închirierilor brute %
Libere	2	Nu se aplică
2017	4	3
2018	9	7
2019	0	0
2020	9	18
2021	9	12
2022	0	0
2023	59	52
2024	8	8
2025	0	0

Până la 31 decembrie	Pe baza GLA %	Pe baza închirierilor brute %
> 2026	0	0
Total industrial	100	100

15.5.4. *Total portofoliu*

Până la 31 decembrie	Pe baza GLA %	Pe baza închirierilor brute %
Libere	2	Nu se aplică
2017	3	5
2018	9	11
2019	13	14
2020	14	17
2021	15	17
2022	11	11
2023	6	4
2024	5	4
2025	4	3
> 2026	18	14
Total	100	100

15.6. **Închiriere medie ponderată pe metru pătrat**

La 31 decembrie 2016	Pe baza GLA €/ m ² / lună
Spații comerciale	14,6
Clădiri de birouri	15,2
Industrial	5,5
Total	14,4

15.7. **Creștere medie ponderată a închirierilor**

În 2016	Pe baza GLA %
Spații comerciale	0,91
Clădiri de birouri	0,06
Industrial	0,01
Total	0,77

15.8. **Randament mediu pe an**

Randamentul mediu anual al proprietăților, bazat pe venitul net din proprietăți atribuibil portofoliului de proprietăți pentru anul încheiat la 31 decembrie 2016, este 7,3%.

15.9. **Proprietăți auxiliare deținute pentru vânzare**

15.9.1. Analiza de mai sus exclude 16 proprietăți auxiliare, proprietăți care nu sunt principale în ceea ce privește strategia NEPI și care sunt în curs de a fi vândute, toate fiind situate în România („**portofoliul proprietăților auxiliare**”). Portofoliul proprietăților auxiliare este clasificat ca fiind deținut în vederea vânzării în situațiile financiare ale NEPI pentru anul încheiat la 31 decembrie 2016.

15.9.2. Portofoliul proprietăților auxiliare are o valoare de 15,6 milioane € la 31 decembrie 2016, echivalentul a 0,6% din portofoliul total al NEPI, și GLA total de 33 400 m², echivalentul a 2,4% din totalul GLA din portofoliul total al NEPI. Chiria încasată atribuibilă portofoliului de proprietăți auxiliare este

de 1,2 milioane €, reprezentând 0,6% din chiria încasată de portofoliul total al NEPI la 31 decembrie 2016.

- 15.9.3. Spațiile comerciale reprezintă 4% din portofoliul de proprietăți auxiliare din punct de vedere al GLA și 23% din punct de vedere al chiriei anuale, restul fiind în sectorul clădirilor de birouri.

16. RAPOARTE DE EVALUARE

- 16.1. Proprietățile au fost evaluate de Michael Edwards și Rupert Dodson de la Cushman & Wakefield LLP, care sunt evaluatori profesioniști independenți și asociați profesioniști ai Institutului Regal al Evaluatorilor Acreditați („The Royal Institution of Chartered Surveyors”).
- 16.2. Au fost întocmite rapoarte detaliate de evaluare pentru fiecare dintre proprietăți și vor fi disponibile pentru inspecție, astfel cum este prevăzut în paragraful 31. Rezumatul rapoartelor detaliate de evaluare a fost încorporat prin referință în conformitate cu paragraful 11.61 din Cerințele de listare ale JSE și este disponibil în prospect și pe site-ul societății la următorul link: <http://www.nepinvest.com/company-reports>.

17. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA PĂRȚI INTERESATE

- 17.1. Niciunul dintre administratori sau promotori nu a avut vreun interes efectiv, direct sau indirect, în legătură cu vreo proprietate deținută sau proprietate care urmează să fie dobândită de către societate și nici nu sunt contractați pentru a deveni chiriași în vreo proprietate deținută de societate.
- 17.2. Nu există nicio relație între părțile menționate mai sus în paragraful 17.1 deasupra și o altă persoană care ar putea intra în conflict cu o obligație față de grup.
- 17.3. Vanzătorii proprietăților dobândite de grup nu au avut niciun interes efectiv, direct sau indirect, în nicio valoare mobilă sau participație emisă sau care urmează să fie emisă de grup pentru a finanța achiziția oricărei proprietăți din portofoliul de active al grupului.
- 17.4. Cu excepția deținerilor de acțiuni NEPI de către directori, astfel cum este prezentat mai jos în paragraful 22.1 dedesubt, directorii NEPI și promotorii nu au avut niciun interes efectiv, nici în mod direct, nici în mod indirect, în achiziția sau vânzarea vreunei proprietăți a grupului pe parcursul ultimilor doi ani dinainte de data evaluării.

SECȚIUNEA PATRU: INFORMAȚII SUPLIMENTARE ESENȚIALE

18. ISTORICUL ȘI NATURA ACTIVITĂȚII

- 18.1. NEPI este un grup de investiții și dezvoltare în sectorul imobiliar, listată pe principalul segment al JSE și pe piața reglementată a BVB.
- 18.2. NEPI achiziționează, dezvoltă și administrează clădiri comerciale dominante în piețele europene emergente, cu potențial de creștere ridicat. Grupul a construit un portofoliu de proprietăți excepțional și o rețea de dezvoltare în România, Slovacia, Croația, Serbia și Republica Cehă și evoluează cu un program de expansiune în sectorul retail pe alte piețe din ECE. Grupul investește, de asemenea, în birouri de clasă A în locații premium, cu o cerere semnificativă din partea chiriașilor companii multinaționale.
- 18.3. Strategia de investiții a societății înclină în favoarea închirierii pe termen lung în Euro, cu garanții corporative puternice.
- 18.4. NEPI este administrată la nivel intern, de o echipă care combină gestionarea de active, cu abilități de investiție, de dezvoltare, închiriere și expertiză financiară.
- 18.5. NEPI distribuie de regulă cel puțin 90% din profiturile sale nete din închiriere, semestrial.

19. DIVIDENDE

- 19.1. Ca urmare a listării NEPI Rockcastle pe JSE și pe Euronext Amsterdam, NEPI Rockcastle intenționează să distribuie acționarilor cel puțin 90% din veniturile ce pot fi distribuite. Primul dividend NEPI Rockcastle va fi pentru perioada 1 ianuarie 2017 - 30 iunie 2017.
- 19.2. Detaliile suplimentare privind politica de dividende a NEPI Rockcastle sunt prevăzute în paragraful 22 din prospect.

20. REGULAMENTUL PRIVIND CONTROLUL VALUTAR ÎN AFRICA DE SUD

- 20.1. Cele ce urmează nu reprezintă o declarație completă a regulamentului privind controlul valutar, ci doar un scurt rezumat al aplicării unora dintre aceste reglementări în ceea ce privește distribuția și răscumpărarea. Acționarii care au orice dubiu cu privire la acțiunea pe care ar trebui să o întreprindă trebuie să ceară avizul consultanților.
- 20.2. În cazul în care orice sumă de bani devine plătită unui emigrant din Africa de Sud, suma respectivă va fi înaintată dealer-ului autorizat pentru tranzacții valutare care controlează activele emigrantului din Africa de Sud, pentru a fi creditată în conturile blocate ale emigrantului. Plățile către nerezidenți sunt transferabile în mod liber din Africa de Sud.
- 20.3. Un acționar certificat care este un emigrant și ale cărui documente de proprietate au fost avizate în mod restrictiv potrivit Regulamentului privind controlul valutar va avea, în urma distribuției și a răscumpărării, noile sale documente de proprietate avizate în mod similar cu „emigrant”, acestea fiind trimise dealer-ului autorizat care controlează activele blocate ale emigrantului.
- 20.4. Un acționar care deține acțiuni în formă dematerializată, a cărui înregistrare în calitate de deținător a fost marcată ca fiind emigrant, în urma distribuției și a răscumpărării, va avea acțiunile sale NEPI Rockcastle în formă dematerializată creditate în conturile sale de acțiuni blocate de emigrant la CSDP-ul care îi controlează portofoliile blocate.
- 20.5. Un nerezident al Africii de Sud, a cărui adresă reflectată în registru figurează a fi în afara zonei monetare comune și al(e) cărui document(e) de proprietate este/sunt în formă dematerializată și care a/au fost avizat(e) în mod restrictiv potrivit Regulamentului privind controlul valutar, va avea noile documente de proprietate creditate în contul de acțiuni de la CSDP-ul care controlează portofoliul.

- 20.6. Un nerezident al Africii de Sud, a cărui adresă reflectată în registru figurează a fi în afara zonei monetare comune și al(e) cărui document(e) de proprietate este/sunt în formă certificată și care a/au fost avizat(e) în mod restrictiv potrivit Regulamentului privind controlul valutar, va avea noile documente de proprietate transmise dealer-ului autorizat în ceea ce privește schimbul valutar în Africa de Sud nominalizat de titular sau, în absența unei astfel de numiri, acțiunile relevante NEPI Rockcastle emise îi vor fi creditate într-un cont în numele acționarului NEPI deschis la Agentul de transfer din Africa de Sud până în momentul în care respectivul acționar NEPI își va deschide un cont la un CSDP sau la un broker, moment în care acțiunile NEPI Rockcastle relevante vor fi creditate în contul CSDP sau brokerului desemnat de acționarul NEPI, după caz.

21. REMUNERAȚIILE DIRECTORILOR

- 21.1. Cu excepția celor prevăzute în prezenta circulară, remunerația directorilor NEPI nu va fi afectată de tranzacția NEPI. Cu toate acestea, tranzacția de fuziune are în vedere delistarea NEPI de pe JSE și de pe BVB cu lichidarea în cele din urmă a NEPI, după care consiliul de administrație va fi dizolvat. A fost constituit un nou Consiliu de administrație pentru NEPI Rockcastle, ale cărui detalii sunt prevăzute în paragraful 2 al prospectului.
- 21.2. În afara contractelor de servicii existente cu directorii executivi și cu Secretarul Societății, societatea nu a încheiat alte contracte cu privire la remunerația directorilor și a managerilor, onorariile de secretariat și tehnice și plățile de reținere.

22. PARTICIPAȚIILE DIRECTORILOR

22.1. Participațiile Directorilor în acțiunile NEPI

- 22.1.1. Mai jos sunt prevăzute participațiile directorilor societății la data de 31 decembrie 2016, respectiv la sfârșitul exercițiului financiar precedent. Acestea includ participațiile persoanelor care nu mai sunt directori, ci au demisionat în cursul ultimelor 18 luni dinaintea ultimei date posibile. Sunt prezentate participațiile efective directe și indirecte. De asemenea, sunt prezentate interesele asociaților directorilor, în cazul în care directorul nu are nicio participație efectivă (acestea se referă în principal la participațiile soțului/soției și ale copiilor minori):

Director	Beneficiar		Asociați	Total	%
	Directe	Indirecte			
Desmond de Beer	-	9 267 004	-	9 267 004	2,88
Jeffrey Zidel	298 201	1 995 416	-	2 293 617	0,71
Alexandru Morar	-	771 602	-	771 602	0,24
Tiberiu Smaranda~	-	496 805	-	496 805	0,15
Andries de Lange^	10 000	2 904 567	48 499	2 963 066	0,92
Antoine Dijkstra *	-	-	-	-	-
Robert Emslie*	-	-	-	-	-
Dewald Joubert#	-	-	-	-	-
Mirela Covasa	-	282 104	-	282 104	0,09
Total	308 201	15 717 498	48 499	16 074 198	4,99

^ Numit ca director înlocuitor pentru Desmond De Beer în data de 9 august 2016

~ Demisionat cu efect începând din data de 1 septembrie 2016

* Numit cu efect începând din data de 13 iunie 2016

* Numit cu efect începând din data de 4 februarie 2016

Demisionat cu efect începând din data de 30 decembrie 2015

- 22.1.2. Mai jos sunt prezentate participațiile directorilor în cadrul societății, după implementarea dividendelor în numerar asumate pentru perioada de șase luni care s-a încheiat la 31 decembrie 2016. Acestea includ participațiile persoanelor care nu mai sunt directori, ci au demisionat în cursul ultimelor 18 luni dinaintea ultimei date posibile. Sunt prezentate participațiile efective

directe și indirecte. De asemenea, sunt prezentate interesele asociaților directorilor, în cazul în care directorul nu are nicio participație efectivă (acestea se referă în principal la participațiile soțului/soției și ale copiilor minori):

Director	Beneficiar		Asociați	Total	%
	Directe	Indirecte			
Desmond de Beer	-	8 541 448	-	8 541 448	2,56
Jeffrey Zidel	304 789	1 896 331	-	2 201 120	0,66
Alexandru Morar	-	777 595	-	777 595	0,23
Tiberiu Smaranda~	-	510.524	-	510 524	0,15
Andries de Lange^	10 000	2 036 572	49 571	2 096 143	0,=, 63
Antoine Dijkstra *	-	-	-	-	-
Robert Emslie*	-	-	-	-	-
Dewald Joubert#	-	-	-	-	-
Mirela Covasa		282 104	-	282 104	0,08
Total	314 789	14 044 574	49 571	14 408 934	4,31

^ Numit ca director înlocuitor pentru Desmond De Beer în data de 9 august 2016

~ Demisionat cu efect începând din data de 1 septembrie 2016 Include 13 719 acțiuni alocate în 2017.

* Numit cu efect începând din data de 13 iunie 2016

* Numit cu efect începând din data de 4 februarie 2016

Demisionat cu efect începând din data de 30 decembrie 2015

- 22.2. Cu excepția majorării acționariatului în temeiul dividendelor în numerar asumate pentru perioada de șase luni care s-a încheiat la 31 decembrie 2016, nu au intervenit modificări ale participațiilor directorilor Rockcastle în acțiunile Rockcastle între finalul exercițiului financiar care s-a încheiat la 31 decembrie 2016 și ultima dată aplicabilă.

22.3. Interesele Directorilor în tranzacții

- 22.3.1. Cu excepția deținerii de către aceștia a acțiunilor NEPI, astfel cum este prezentat în paragraful 22.1 deasupra și a deținerii de către aceștia de acțiuni Rockcastle, astfel cum este prevăzut în **Anexa 5**, niciunul dintre directorii NEPI nu va beneficia în mod direct sau indirect, în niciun fel, de consecința implementării tranzacției de fuziune.
- 22.3.2. Cu excepția paragrafului 22.3.1 deasupra, niciunul dintre directorii NEPI, inclusiv un director care a demisionat în ultimele 18 luni, nu are sau nu a avut vreun interes efectiv, direct sau indirect, în tranzacțiile efectuate de NEPI pe parcursul exercițiului financiar actual sau imediat precedent sau pe parcursul vreunui exercițiu financiar anterior și care rămân în vreun fel în curs sau neexecutate.

23. ACȚIONARI MAJORITARI ȘI CARE DEȚIN CONTROLUL

- 23.1. Mai jos sunt enumerate numele acționarilor, în afară de directori, care, în mod direct sau indirect, sunt beneficiari efectivi a 5% sau mai mult din acțiunile emise de NEPI la ultima dată aplicabilă.

Numele acționarului	Număr de acțiuni	%
Fortress	59 154 555	17,71
Public Investment Corporation Limited	38 796 759	11,61
Resilient REIT Limited	29 272 695	8,76
Total	127 224 009	38,08

- 23.2. În ultimii cinci ani, societatea nu a avut un acționar care să dețină controlul și nu au intervenit schimbări în acest sens.

24. CONTRACTE SEMNIFICATIVE

Cu excepția rezumatelor contractelor semnificative ale grupului prevăzute în **Anexa 6**, grupul NEPI nu a încheiat niciun contract semnificativ verbal sau în scris, respectiv acorduri restrictive de finanțare și/sau contracte încheiate altfel decât în cursul normal de desfășurare a activității realizate sau propuse a fi realizată în cursul celor doi ani anteriori datei circularei; sau în orice moment și care să conțină o obligație sau o decontare care este semnificativă pentru NEPI sau oricare dintre filialele sale la data circularei.

25. MODIFICĂRI SEMNIFICATIVE

Cu excepția tranzacției de fuziune:

- 25.1. Nu au intervenit modificări semnificative în poziția financiară sau comercială a grupului din momentul în care NEPI a publicat rezultatele pentru anul încheiat la 31 decembrie 2016 și data circularei; și
- 25.2. în ultimii cinci ani nu au intervenit modificări în obiectele de activitate sau de tranzacționare ale grupului NEPI.

26. ÎMPRUMUTURI SEMNIFICATIVE

După implementarea tranzacției de fuziune, împrumuturile NEPI vor fi transferate către NEPI Rockcastle. Acționarii sunt invitați să consulte prospectul pentru detalii privind împrumuturile semnificative ale NEPI Rockcastle.

27. DECLARAȚIE PRIVIND LITIGIILE

Nu există proceduri judiciare sau arbitrale care ar putea avea sau au, în cursul celor 12 luni care precedă data prezentei circulare, un efect semnificativ asupra poziției financiare a grupului. NEPI nu are cunoștință de nicio altă procedură care ar avea un efect semnificativ asupra poziției financiare a grupului sau care este în curs sau îndreptată împotriva grupului.

28. DECLARAȚIE PRIVIND RESPONSABILITATEA DIRECTORILOR

Directorii, ale căror nume sunt enumerate la pagina 43 a prezentei circulare, împreună și individual, acceptă întreaga responsabilitate pentru acuratețea informațiilor furnizate și certifică faptul că, din informațiile pe care le dețin, nu există nicio informație a cărei omisiune ar face ca vreo declarație să fie falsă sau înșelătoare și că au făcut toate investigațiile rezonabile pentru a constata astfel de fapte și că prezenta circulară conține toate informațiile prevăzute de lege și de Cerințele de listare ale JSE.

29. ACORDURI

- 29.1. Fiecare dintre consultanții corporativi, sponsorul JSE, contabilii independenți, consilierul juridic pentru legislația din Insula Man, consilierul juridic pentru legislația din Africa de Sud, consilierii juridici pentru legislația din România, administratorul și operatorul de registru din Insula Man, consilierul financiar, expertul independent și Agentul de transfer și-au dat acordul în scris că vor acționa în capacitățile menționate și ca numele lor să figureze în prezenta circulară și nu și-au retras consimțământul înainte de publicarea prezentei circulare.
- 29.2. Contabilii independenți și expertul independent și-au dat acordul cu privire la introducerea rapoartelor lor în forma și în contextul în care sunt incluse în circulară, acorduri care nu au fost retrase înainte de publicarea prezentei circulare.

30. CHELTUIELI PRELIMINARE ȘI DE EMISIUNE

Cheltuielile preliminare estimate și de emisiune (fără TVA) aferente tranzacției de fuziune care au fost suportate în legătură cu tranzacția NEPI sunt prezentate în tabelul de mai jos. Contractele tranzacției de fuziune prevăd că aceste costuri de listare a NEPI Rockcastle pe JSE și pe Euronext Amsterdam, precum și costurile obținerii aprobării consiliului concurenței pentru tranzacția de fuziune vor fi suportate 62% de NEPI și 38% de Rockcastle. Toate costurile fiecărei părți care devin exigibile după încheierea tranzacției de fuziune vor fi suportate de NEPI Rockcastle.

Consultant	De plată către	€
Onorarii consultant și sponsor corporativ	Capital Java	650 000
Cheltuieli juridice pentru legislație Africa de Sud	CDH	100 000
Cheltuieli juridice pentru legislație Insula Man	Appleby	180 000
Onorarii consiliere juridică	Clifford Chance	500 000
Consultant financiar	J.P. Morgan	350 000
Onorarii consultant fiscal	EY	110 000
Onorarii contabili independenți	PWC	32 500
Onorarii experți independenți	Grant Thornton	45 000
Onorarii restructurare obligațiuni	J.P. Morgan	350 000
Onorarii restructurare obligațiuni	Clifford Chance	65 000
Onorarii restructurare obligațiuni	Linklaters	50 000
Onorarii restructurare obligațiuni	Lucid	18 000
Onorarii Agent de primire Marea Britanie	Computershare LLP	10 000
Tipărire și alte onorarii	Ince	50 000
Onorarii privind documentația JSE: cedare de categoria 1	JSE	3 000
Onorarii privind documentația JSE: răscumpărare	JSE	1 785
Onorarii privind documentația JSE: parte asociată	JSE	1 785
Situații neprevăzute		482 930
Total		3 000 000

Sumele în Rand au fost convertite la o rată de schimb EUR:ZAR de EUR 1,00: ZAR14,20.

31. DOCUMENTELE ȘI ACORDURILE CE TREBUIE SĂ FIE DISPONIBILE PENTRU INSPECȚIE

Următoarele documente sau copii ale acestora vor fi disponibile pentru inspecție la sediul social al societății și la sediul consultantului corporativ, cu titlu gratuit, în timpul orelor de program corespunzătoare din Insula Man și Africa de Sud, în zilele săptămânii (excluzând sărbătorile legale) pe o perioadă de 14 zile lucrătoare de la data prezentei circulare:

- 31.1. circulara;
- 31.2. prospectul;
- 31.3. circulara Rockcastle;
- 31.4. actul constitutiv al NEPI și al principalelor filialele ale sale;
- 31.5. statutul și actul constitutiv al NEPI Rockcastle;
- 31.6. contractele semnificative la care se face referire în **Anexa 6**;
- 31.7. raportul de evaluare rezumativ și rapoartele detaliate de evaluare menționate la paragraful 16 deasupra;
- 31.8. copiile contractelor de servicii cu directorii executivi;
- 31.9. opinia rezonabilă semnată, întocmită de expertul independent, al cărei text este prevăzut în **Anexa 1**;
- 31.10. raportul semnat, întocmit de contabilii independenți, al cărei text este prevăzut în **Anexa 3**;
- 31.11. acordurile scrise detaliate în paragraful 29 deasupra; și
- 31.12. situațiile financiare anuale auditate ale NEPI pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2016, 31 decembrie 2015 și 31 decembrie 2014.

32. INFORMAȚII ÎNCORPORATE PRIN REFERINȚĂ

Următoarele informații au fost încorporate prin referință și sunt disponibile pentru vizionarea pe site-uri, astfel cum sunt prezentate mai jos și sunt disponibile pentru inspecție la sediul social al societății și la

sediul consultantului corporativ, cu titlu gratuit, în timpul orelor de program corespunzătoare din Insula Man și din Africa de Sud pe o perioadă de 14 zile lucrătoare de la data prezentei circulare, în conformitate cu prevederea paragrafului 31 de mai sus. În cazul în care informațiile s-au schimbat în mod semnificativ de la publicare și până la ultima dată aplicabilă, modificările respective au fost prezentate.

Informații încorporate prin referință	Link-uri de site-uri de internet
Raportul de evaluare sintetizat întocmit de evaluatorul independent privind portofoliul de proprietăți	http://www.nepinvest.com/company-reports
Informațiile financiare istorice ale NEPI pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2016, 31 decembrie 2015 și 31 decembrie 2014	http://www.nepinvest.com/company-reports
Informațiile financiare istorice ale Rockcastle pentru perioada de 18 luni auditată care s-a încheiat la 31 decembrie 2016 și exercițiile financiare încheiate la 30 iunie 2015 și 30 iunie 2014	http://www.rockcastleglobal.com/investor-relations/reports/

33. CONFIRMAREA INDEPENDENȚEI SPONSORULUI JSE

Java Capital Proprietary Limited acționează în calitate de consultant corporativ („**consultantul corporativ**”) și Java Capital Trustees and Sponsors Proprietary Limited, o filială deținută în totalitate de Java Capital Proprietary Limited acționează în calitate de sponsor JSE („**Sponsorul JSE**”). Sponsorul JSE și-a confirmat opinia potrivit căreia tranzacția de fuziune nu îi afectează independența. Cu toate acestea, astfel cum este prevăzut în conformitate cu Cerințele de listare ale JSE, sponsorul JSE a confirmat că, pentru a gestiona orice conflict de interese potențial sau perceput care ar putea apărea, consultantul corporativ și sponsorul JSE au implementat verificări și solduri adecvate pentru a gestiona orice conflicte de interese potențiale sau percepute, inclusiv proceduri de evaluare a independenței sponsorului JSE cu privire la o tranzacție (și, în cazul în care se va determina că sponsorul JSE nu este independent, numirea unui sponsor independent pentru tranzacție) și împărțirile responsabilității între directorii consultantului corporativ și sponsorul JSE implicați în îndeplinirea diferitelor funcții asumate de către consultantul corporativ și sponsorul JSE în legătură cu tranzacția de fuziune.

Semnat de Alexandru Morar, în numele său și în numele tuturor directorilor societății, vineri, 26 mai 2017, în temeiul procurilor acordate de către aceștia.

Alexandru Morar
Director General
26 mai 2017

OPINIA CU PRIVIRE LA CORECTITUDINEA TRANZACTIEI NEPI

Consiliul independent
New Europe Property Investments PLC
Second Floor, Anglo International House
Lord Street
Douglas
IM1 4LN

17 mai 2017

Stimați domni

OPINIILE CATRE CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE AL NEW EUROPE PROPERTY INVESTMENTS PLC („NEPI”) CU PRIVIRE LA CORECTITUDINEA („FAIRNESS”) CONTRACTULUI-CADRU ÎNCHEIAT CU ROCKCASTLE GLOBAL REAL ESTATE COMPANY LIMITED („ROCKCASTLE”)

Introducere

NEPI și Rockcastle au încheiat un contract-cadru („**contractul-cadru**”), potrivit căruia business-urile acestora vor funcționa efectiv într-o entitate nou constituită în Insula Man, NEPI Rockcastle plc („**NEPI Rockcastle**”) („**Tranzacția NEPI**”), tranzacție care urmează a fi implementată pe baza unui raport de schimb de 4,7 acțiuni Rockcastle existente pentru fiecare acțiune NEPI existentă („**raportul de schimb**”). Potrivit documentelor de tranzacție, atât NEPI, cât și Rockcastle vor vinde 100% din activele și pasivele lor corespunzătoare, inclusiv participațiile în drepturile de proprietate deținute în filialele lor subiacente (excluzând însă orice acțiuni în NEPI Rockcastle), transferând astfel dreptul de proprietate asupra întregii sale activități către NEPI Rockcastle, fiecare în schimbul drepturilor de a-i fi emise numărul respectiv de acțiuni NEPI Rockcastle („**acțiunile NEPI Rockcastle**”) stabilit în baza raportului de schimb („**drepturile de a primi acțiuni NEPI Rockcastle**”).

NEPI și Rockcastle vor iniția o distribuție *in specie* către acționarii lor, corespunzătoare drepturilor celor două companii de a primi acțiuni NEPI Rockcastle, drepturi care urmează a fi decontate de NEPI Rockcastle, astfel încât acționarii NEPI și Rockcastle să primească un număr de acțiuni NEPI Rockcastle determinate în baza raportului de schimb. Acest lucru va avea ca rezultat primirea de către acționarii NEPI a 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută, fie în urma unei distribuții sub formă de restituire de capital, unei distribuții sub formă de dividende sau o plată pentru rascumpărarea acțiunilor NEPI (astfel cum este detaliat suplimentar în paragraful de mai jos) și de către acționarii Rockcastle a 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare 4,7 acțiuni Rockcastle deținute, fie potrivit unei distribuții sub formă de restituire de capital, sau unei distribuții sub formă de dividende.

NEPI va oferi acționarilor NEPI dreptul de a primi o distribuție *in specie* sub formă de restituire de capital, sau să aleagă ca acțiunile lor NEPI să fie rascumpărate, în schimbul cărora participanții NEPI vor primi drepturile de a primi acțiuni NEPI Rockcastle astfel încât în cele din urmă li se va emite 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI rascumpărată („**rascumpărarea**”). Acționarii din registrul NEPI din Africa de Sud vor trebui să achite în numerar impozitul pe transferul valorilor mobiliare care rezultă din rascumpărare.

În ceea ce privește tranzacția de fuziune de mai sus și rascumpărarea, am convenit să oferim către consiliul de administrație al NEPI următoarele opinii cu privire la corectitudinea tranzacției pentru acționarii NEPI:

- o opinie cu privire la corectitudinea tranzacției în conformitate cu Secțiunea 10.4(f) a Cerințelor de listare ale JSE Limited („**JSE**”), întrucât tranzacția are ca rezultat efectiv o fuziune între NEPI și Rockcastle. Întrucât Fortress Income Fund Limited („**Fortress**”) este un acționar semnificativ al NEPI și Rockcastle este un asociat al Fortress, tranzacția de fuziune dintre NEPI și Rockcastle este o tranzacție cu părți afiliate în conformitate cu Secțiunea 10.4(f) din Cerințele de listare ale JSE; și
- o opinie cu privire la corectitudinea tranzacției în conformitate cu Secțiunea 5.69(e) din Cerințele de listare ale JSE, întrucât rascumpărarea poate fi din partea unei părți afiliate, total sau parțial, și poate avea loc la un

preț care este la o primă față de prețul mediu ponderat tranzacționat al acțiunilor NEPI evaluat în cele 30 de zile lucrătoare anterioare datei la care prețul rascumpărării este convenit în scris între NEPI și acționarii NEPI care participă la rascumpărare.

Grant Thornton Advisory Services (Pty) Ltd a fost numită de NEPI drept Expertul independent.

Responsabilitate

Responsabilitatea noastră este de a raporta cu privire la corectitudinea („fairness”) termenilor și condițiilor tranzacției de fuziune și a rascumpărării în conformitate cu Cerințele de listare ale JSE.

Sensul corectitudinii („fairness”) în conformitate cu Cerințele de listare ale JSE

În conformitate cu Anexa 5 a Cerințelor de listare ale JSE, expertul are obligația de a se pronunța numai asupra corectitudinii tranzacției de fuziune și a rascumpărării, deși i s-ar permite expertului să se pronunțe asupra caracterului rezonabil, cu condiția să i se furnizeze o prezentare detaliată în acest sens. Corectitudinea se bazează în primul rând pe aspecte cantitative și caracterul rezonabil pe aspecte calitative.

Tranzacția de fuziune:

În ceea ce privește tranzacția de fuziune, acționarii NEPI vor primi acțiuni în NEPI Rockcastle, fie ca urmare a unei distribuții *in specie* sub formă de dividende, unei distribuții *in specie* sub formă de restituire de capital sau ca rascumpărare de acțiuni.

În scopuri ilustrative, în cazul unui schimb de acțiuni („share swap”), se poate spune că respectivul schimb de acțiuni este echitabil pentru acționarii NEPI dacă plata primită este egală sau mai mare decât valoarea justă a acțiunilor NEPI cedate. În alte cazuri, chiar dacă plata primită poate fi mai mică decât valoarea justă, tranzacția poate fi considerată a fi rezonabilă după luarea în considerare a altor factori calitativi semnificativi.

Rascumpărarea:

În ceea ce privește rascumpărarea, NEPI va rascumpăra o parte din acțiunile sale de la acționarii participanți. Acționarii NEPI vor primi acțiuni NEPI Rockcastle în schimbul acțiunilor NEPI cedate.

În scopuri ilustrative, în cazul unei rascumpărări de acțiuni, o astfel de rascumpărare poate fi considerată echitabilă pentru acționarii NEPI, în afară de acei acționari care participă la rascumpărare, în cazul în care plata achitată este egală sau mai mică decât valoarea justă a acțiunilor NEPI care fac obiectul tranzacției. În alte cazuri, chiar dacă suma plătită poate fi mai mare decât valoarea justă, tranzacția poate fi considerată rezonabilă după luarea în considerare a altor factori calitativi semnificativi.

În elaborarea opiniilor noastre, vom aplica principiile menționate mai sus.

Surse de informații

Ne-am bazat pe informațiile din următoarele surse, pentru a ajunge la opiniile noastre:

- informațiile financiare și performanțele istorice ale NEPI și Rockcastle;
- informațiile și premisele puse la dispoziție și discuțiile purtate cu directorii și conducerea NEPI și Rockcastle;
- prețurile istorice ale acțiunilor NEPI și Rockcastle pe JSE, Bursa de Valori București și Bursa de Valori din Mauritius, după caz;
- volumele istorice ale acțiunilor NEPI și Rockcastle tranzacționate pe JSE, Bursa de Valori București și Bursa de Valori din Mauritius, după caz;
- informațiile financiare previzionate ale NEPI pentru perioada de 12 luni care se încheie la 31 decembrie 2017, astfel cum au fost elaborate de conducerea NEPI („**Proгноza NEPI**”);
- informațiile financiare previzionate ale Rockcastle pentru perioada de 12 luni care se încheie la 31 decembrie 2017, astfel cum au fost elaborate de conducerea Rockcastle („**Proгноza Rockcastle**”);
- o prognoză consolidată pentru NEPI Rockcastle („**Proгноza NEPI Rockcastle**”), presupunând că tranzacția de fuziune este implementată cu succes, pentru perioada de 12 luni care se încheie la 31 decembrie 2017, astfel cum a fost elaborată de conducerea NEPI și conducerea Rockcastle;
- evaluările proprietăților realizate de evaluatori independenți externi în ceea ce privește portofoliile de proprietăți NEPI și Rockcastle;

- anunțul comun către acționarii NEPI și Rockcastle din 14 decembrie 2016 („**Anunțul**”);
- contractul-cadru încheiat între NEPI și Rockcastle;
- circulara care urmează să fie distribuită de NEPI, care include detalii despre tranzacția de fuziune și rascumpărare („**circulara privind cedarea NEPI**”);
- Prospectul NEPI Rockcastle care include informații privind activitatea și afacerile NEPI Rockcastle, presupunând că tranzacția de fuziune este implementată cu succes;
- scrisorile de reprezentare ale conducerii emise de conducerea NEPI și conducerea Rockcastle în ceea ce privește opiniile asupra corectitudinii tranzacției;
- termenii și condițiile, precum și motivarea tranzacției de fuziune și a rascumpărării; și
- condițiile economice și de piață existente în industrie.

Atunci când a fost posibil, am coroborat caracterul rezonabil al informațiilor care ne-au fost furnizate în scopul elaborării opiniilor noastre, incluzând informații disponibile publicului, fie în scris, fie obținute în discuție cu directorii NEPI sau Rockcastle, după caz.

Atunci când a fost posibil, aceste informații au fost justificate prin trimitere la documente justificative și alte dovezi coroborative. Deși activitatea noastră a implicat o analiză a informațiilor financiare, astfel cum ne-au fost furnizate, angajamentul nostru nu constituie și nu include un audit sau o revizuire în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit. Nu avem și nu ne asumăm responsabilitatea sau răspunderea pentru astfel de informații.

Scopul și factorii luați în considerare

În evaluarea corectitudinii tranzacției de fuziune și a rascumpărării:

- Am revizuit informațiile financiare istorice ale NEPI, respectiv situațiile financiare anuale auditate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016.
- Am revizuit informațiile financiare istorice ale societății Rockcastle, respectiv situațiile financiare anuale auditate pentru exercițiile financiare încheiate la 30 iunie 2015 și informațiile financiare consolidate sintetizate auditate, publicate preliminar pentru cele 18 luni încheiate la 31 decembrie 2016.
- Am revizuit termenii și condițiile tranzacției de fuziune și a rascumpărării, astfel cum este detaliat în Anunț.
- Am revizuit Prognoza NEPI și am obținut o înțelegere a bazei pe care a fost elaborată Prognoza NEPI. Am revizuit ipotezele aplicate în Prognoza NEPI din perspectiva caracterului rezonabil, prin discuții cu directorii și conducerea NEPI.
- Am revizuit Prognoza Rockcastle și am obținut o înțelegere a bazei pe care a fost elaborată Prognoza Rockcastle. Am revizuit ipotezele aplicate în Prognoza Rockcastle din perspectiva caracterului rezonabil, prin discuții cu directorii și conducerea Rockcastle.
- Am revizuit Prognoza NEPI Rockcastle, presupunând o implementare cu succes a tranzacției de fuziune și a rascumpărării, și am obținut o înțelegere a bazei pe care a fost elaborată Prognoza NEPI Rockcastle. Am revizuit ipotezele aplicate în Prognoza NEPI Rockcastle din perspectiva caracterului rezonabil, prin discuții cu directorii și conducerea NEPI și Rockcastle.
- Am revizuit evaluările realizate de evaluatorii independenți externi în ceea ce privește portofoliile de proprietăți NEPI și Rockcastle, considerând calificările și acreditările evaluatorilor și am purtat discuții cu evaluatorii independenți cu privire la metodologia și sursele aplicate, pentru a stabili caracterul adecvat și rezonabil al informațiilor principale privind proprietățile și premisele utilizate în evaluările de proprietăți realizate.
- Am revizuit contractul-cadru încheiat între NEPI și Rockcastle.
- Am realizat evaluări independente în ceea ce privește:
 - o acțiune NEPI, presupunând că tranzacția de fuziune și rascumpărarea nu vor fi implementate; și
 - o acțiune NEPI Rockcastle presupunând că tranzacția de fuziune și rascumpărarea vor fi implementate cu succes.

Evaluările au fost realizate utilizând metodologia capitalizării distribuției continue conform careia se aplică un randament adecvat distribuției continue pentru a determina valoarea în raport cu portofoliul existent care generează profit, la care a fost adăugată valoarea justă a capitalurilor proprii aferente proprietăților în dezvoltare, pentru a determina valoarea acțiunilor.

- Factorii cheie generatori de valoare, interni și externi, aplicați în evaluare au fost următorii:

- distribuția anticipată și creșterea aferentă prognozată a distribuției, bazată pe prognoza financiară a NEPI, pentru acționarii NEPI;
- proprietățile în dezvoltare și contribuția anticipată a acestora la creșterea distribuției dincolo de perioada preconizată;
- distribuția anticipată și creșterea aferentă prognozată a distribuției, bazată pe prognoza NEPI Rockcastle (care presupune implementarea cu succes a tranzacției de fuziune și a rascumpărării) pentru acționarii NEPI;
- randamentul câștigurilor în ceea ce privește o acțiune NEPI, presupunând că tranzacția de fuziune și rascumpărarea nu vor fi implementate; și
- randamentul câștigurilor în ceea ce privește o acțiune NEPI Rockcastle, presupunând că tranzacția de fuziune și rascumpărarea vor fi implementate cu succes.

Presupunând că tranzacția de fuziune și rascumpărarea nu vor fi implementate:

- Premisele cheie aplicate la realizarea evaluării acțiunilor NEPI au fost următoarele:
 - Distribuția anticipată, bazată pe prognoza financiară a NEPI, pentru acționarii NEPI;
 - Un interval al randamentului câștigurilor între 4,4% și 4,6% pentru o acțiune NEPI.
 - Valoarea justă a capitalurilor proprii în proprietățile în dezvoltare ale NEPI.
 - Pe această bază, am evaluat o acțiune NEPI cuprinsă între 10,85 € și 10,38 € cu o evaluare a punctului mediu în scopul opiniilor noastre de 10,61 €.

Presupunând că tranzacția de fuziune și rascumpărarea vor fi implementate cu succes:

- În cazul în care tranzacția de fuziune și rascumpărarea sunt implementate cu succes, 1 acțiune NEPI Rockcastle va fi emisă în schimbul unei acțiuni NEPI existente.
- Premisele cheie aplicate la realizarea evaluării acțiunilor NEPI Rockcastle au fost următoarele:
 - Distribuțiile anticipate, bazate pe prognoza NEPI Rockcastle, pentru acționarii NEPI Rockcastle, presupunând că tranzacțiile de fuziune și rascumpărarea sunt implementate cu succes.
 - Un interval al randamentului câștigurilor între 4,4% și 4,6%.
 - Valoarea justă a capitalurilor proprii în proprietățile în dezvoltare ale NEPI Rockcastle.
 - Pe această bază, am evaluat o acțiune NEPI Rockcastle cuprinsă între 11,11 € și 10,63 €, cu o evaluare a punctului mediu în scopul opiniilor noastre de 10,87 €, presupunând că tranzacția de fuziune și rascumpărarea sunt implementate cu succes.

Considerații specifice cu privire la rascumpărare:

- Deoarece trebuie să ne exprimăm opinia cu privire la corectitudinea rascumpărării, o evaluare separată a acțiunii NEPI a fost realizată imediat înainte de rascumpărare.
- În scopul acestei evaluări, se presupune că cedarea de către NEPI și de către Rockcastle a tuturor activelor și pasivelor lor către NEPI Rockcastle (excluzând orice acțiune în NEPI Rockcastle) în schimbul dreptului de a primi acțiuni NEPI Rockcastle determinate pe baza raportului de schimb, care urmează să fie distribuite acționarilor NEPI și Rockcastle și, în cele din urmă, achitate prin emisiunea de acțiuni NEPI Rockcastle, astfel încât acționarii să primească acțiunile NEPI Rockcastle determinate în funcție de raportul de schimb, are loc imediat înainte de rascumpărare.
- Pe această bază am evaluat o acțiune NEPI, imediat înainte de rascumpărare, între 11,11 € și 10,63 €, cu o evaluare a punctului mediu în scopul opiniilor noastre de 10,87 €, respectiv aceeași valoare cu cea a unei acțiuni NEPI Rockcastle (presupunând că tranzacția de fuziune este implementată cu succes), întrucât acțiunea NEPI, imediat înainte de rascumpărare, poartă dreptul la o acțiune NEPI Rockcastle și, prin urmare, are aceeași valoare.
- În plus, toate etapele tranzacției de fuziune, inclusiv rascumpărarea, sunt interdependente și, ca atare, un acționar NEPI va primi 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută indiferent dacă este aleasă o distribuție *in specie* sau rascumpărarea.
- A fost efectuată o analiză de sensibilitate cu privire la ipotezele menționate mai sus aplicate în evaluările noastre ale acțiunilor NEPI și NEPI Rockcastle prin care valorile de intrare au fost ajustate, iar valorile obținute au fost apoi comparate cu prețurile medii ponderate actuale și istorice, prețul de piață mediu ponderat pentru volumul pe 30/60 de zile al acțiunii NEPI și acțiunii Rockcastle, precum și valoarea actuală și *pro forma* (presupunând că tranzacția de fuziune și rascumpărarea sunt implementate cu succes) a activului net pe acțiune NEPI, pe acțiune Rockcastle și pe acțiune NEPI Rockcastle, după caz. Ca rezultat, am ajuns la concluzia că evaluările noastre în scopurile opiniilor noastre sunt într-un interval acceptabil.
- Pe baza evaluărilor noastre menționate anterior, am considerat valoarea atribuibilă unui acționar NEPI, ca fiind:

- 10,61 € pe acțiune NEPI, presupunând că tranzacția de fuziune și rascumpărarea nu vor fi implementate; și
- 10,87 € pe acțiune Rockcastle (care va fi schimbată pentru 1 acțiune NEPI existentă), presupunând că tranzacția de fuziune și rascumpărarea vor fi implementate cu succes.
- Am considerat factori calitativi în ceea ce privește tranzacția de rascumpărare și fuziunea.
- Am obținut scrisori de reprezentare a conducerii de la directorii NEPI și Rockcastle, prin care aceștia au confirmat că nu cunosc niciun fel de informații sensibile nepublicate cu privire la preț.

Opinii

Opiniile noastre se bazează pe condițiile economice, de reglementare, de piață și de altă natură în vigoare și pe informațiile care ne-au fost puse la dispoziție, la data raportului. Evoluțiile ulterioare pot afecta aceste opinii, pe care nu avem nicio obligație să le actualizăm, să le revizuim sau să le reafirmăm.

Prezenta scrisoare și opiniile noastre sunt furnizate exclusiv acționarilor NEPI în legătură cu și în scopul examinării tranzacției de fuziune și a rascumpărării și nu pot fi reproduse sub nicio formă, decât cu acordul nostru prealabil scris.

În conformitate cu Cerințele de listare ale JSE, pe baza și sub rezerva celor de mai sus, suntem de părere, la 17 mai 2017, că tranzacția de fuziune și rascumpărarea sunt echitabile pentru acționarii NEPI, presupunând că tranzacția de fuziune și rascumpărarea vor fi implementate cu succes.

O decizie individuală a acționarului poate fi influențată de circumstanțele sale specifice. Aceste opinii asupra corectitudinii tranzacției pentru acționarii NEPI nu au ca scop satisfacerea circumstanțelor, profilului de risc și a poziției fiscale a fiecărui acționar, ci mai degrabă a corpului general de acționari, considerat în ansamblu. Dorim să atragem atenția cititorului asupra paragrafului 7 din circulara privind cedarea NEPI, care oferă un rezumat al potențialelor implicații privind impozitarea pentru acționari. În cazul în care un acționar are orice dubiu cu privire la acțiunea pe care ar trebui să o întreprindă, trebuie să consulte un consultant independent.

Condiții limitative

Evaluarea noastră a acțiunilor NEPI și NEPI Rockcastle, presupunând că tranzacția de fuziune și rascumpărarea vor fi și nu vor fi implementate, a fost elaborată utilizând metodologia capitalizării distribuției continue, conform careia se aplică un randament adecvat distribuției continue a determina valoarea și depinde de prognozele conducerii. Prognozele se referă, în general, la evenimente viitoare și se bazează pe ipoteze care ar putea să nu corespundă respectivelor evenimente viitoare. Deși am analizat Prognoza NEPI, Prognoza Rockcastle și Prognoza NEPI Rockcastle și suntem de părere că acestea par rezonabile, nu putem să exprimăm o opinie cu privire la cât de aproape vor fi acestea de rezultatele efective. Diferențele dintre rezultatele prognozate și rezultatele efective pot avea un efect negativ semnificativ asupra evaluărilor noastre, în așa fel încât am putea să ne schimbăm părerile.

Concluzie

Declarăm faptul că niciuna dintre persoanele care fac parte din personalul Grant Thornton Advisory Services (Pty) Ltd, care sunt implicate direct sau indirect în elaborarea acestor opinii rezonabile, nu are niciun interes material în:

- capitalul social emis de NEPI sau Rockcastle; și/sau
- succesul sau eșecul tranzacției de fuziune și a rascumpărării.

Onorariul datorat în legătură cu aceste opinii este 650 000 R, fără TVA. Acest onorariu nu este condiționat de sau legat de rezultatul tranzacției de fuziune sau al rascumpărării.

Cu deosebit respect

Ian Vorster

Director

Grant Thornton Advisory Services (Pty) Ltd

@Grant Thornton

Wanderers Office Park

52 Corlett Drive

Illovo
2196”

INFORMAȚII FINANCIARE PRO FORMA CONSOLIDATE

Mai jos este prezentată situația consolidată *pro forma* a rezultatului global și situația consolidată *pro forma* a poziției financiare („**situațiile financiare pro forma**”) ale NEPI, care reflectă efectele tranzacției de fuziune (incluzând distribuțiile *in specie* și rascumpărarea) asupra NEPI.

Situațiile financiare *pro forma* au fost pregătite doar în scop ilustrativ, pentru a furniza informații despre modul în care tranzacția de fuziune ar putea afecta poziția financiară a NEPI, presupunând că tranzacția de fuziune a fost implementată la 31 decembrie 2016 în scopul situației poziției financiare și la 1 ianuarie 2016 în scopul situației rezultatului global. Datorită naturii lor, situațiile financiare *pro forma* nu pot reprezenta în mod fidel poziția financiară a NEPI, modificările capitalului propriu și rezultatele operațiunilor sau fluxurile de trezorerie după tranzacția de fuziune.

Situațiile financiare *pro forma* ale NEPI, inclusiv ipotezele pe care se bazează acestea și informațiile financiare din care au fost întocmite, sunt responsabilitatea consiliului de administrație al NEPI.

Situațiile financiare *pro forma* au fost întocmite în conformitate cu IFRS, Ghidul privind informațiile financiare *pro forma* emise de SAICA și cu politicile contabile ale societății.

Situațiile financiare *pro forma* au fost revizuite de către contabilii independenți ale căror rapoarte privind situațiile financiare *pro forma* sunt incluse în **Anexa 3**.

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ PRO FORMA A POZIȚIEI FINANCIARE

	Solduri NEPI la 31 decembrie 2016 Nota 1 '000 EUR	Ajustare pentru costurile de tranzacție Nota 2 '000 EUR	Ajustare pentru evenimente ulterioare Nota 3 '000 EUR	Ajustare pentru cedare NEPI Nota 4 '000 EUR	Ajustare pentru rascumpărare, distributiile <i>in specie</i> și pentru delistarea și dizolvarea administrativă a NEPI Nota 5 '000 EUR	<i>Pro forma după ajustări</i> '000 EUR
ACTIVE						
Active imobilizate	2 674 176	-	-	(2 674 176)	-	-
Total investiții imobiliare	2 546 772	-	-	(2 546 772)	-	-
Investiții imobiliare operationale	2 370 760	-	-	(2 370 760)	-	-
Investiții imobiliare în curs de executie	176 012	-	-	(176 012)	-	-
Fond comercial	58 390	-	-	(58 390)	-	-
Investiții în joint ventures	22 023	-	-	(22 023)	-	-
Împrumuturi pe termen lung acordate joint ventures	31 015	-	-	(31 015)	-	-
Alte active imobilizate	15 299	-	-	(15 299)	-	-
Imobilizari financiare la valoarea justa	677	-	-	(677)	-	-
Active circulante	107 538	(2 100)	(15 426)	3 507 132	(3 597 144)	-
Creanțe comerciale și alte creanțe	40 539	-	-	(40 539)	-	-
Investiții financiare la valoare justă	18 979	-	-	(18 979)	-	-
Acțiuni NEPI Rockcastle pentru distributie	-	-	-	3 597 144	(3 597 144)	-
Casa si conturi la banci	48 020	(2 100)	(15 426)	(30 494)	-	-

	Solduri NEPI la 31 decembrie 2016 Nota 1 '000 EUR	Ajustare pentru costurile de tranzacție Nota 2 '000 EUR	Ajustare pentru evenimente ulterioare Nota 3 '000 EUR	Ajustare pentru cedare NEPI Nota 4 '000 EUR	Ajustare pentru rascumpărare, distributiile <i>in specie</i> și pentru delistarea și dizolvarea administrativă a NEPI Nota 5 '000 EUR	<i>Pro forma după ajustări</i> '000 EUR
Investiții imobiliare deținute în vederea vânzării	15 525	-	-	(15 525)	-	-
TOTAL ACTIVE	2 797 239	(2 100)	(15 426)	817 431	(3 597 144)	-
CAPITALURI PROPRII SI DATORII						
Total capitaluri proprii atribuibile actionarilor	1 814 552	(2 100)	57 143	1 727 549	(3 597 144)	-
Capital social	3 215	-	125	-	(3 340)	-
Prime de capital	1 368 171	-	72 444	-	(1 440 615)	-
Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni	4 797	-	-	-	(4 797)	-
Rezerve din conversie valutara	(1 229)	-	-	-	1 229	-
Rezultat cumulativ	439 598	(2 100)	(15 426)	1 727 549	(2 149 621)	-
Interese minoritare	-	-	-	-	-	-
Total datorii	982 687	-	(72 569)	(910 118)	-	-
Datorii pe termen lung	831 995	-	(72 569)	(759 426)	-	-
Credite si imprumuturi bancare	260 593	-	(72 569)	(188 024)	-	-
Obligațiuni	394 819	-	-	(394 819)	-	-
Datorii privind impozitul amânat	158 864	-	-	(158 864)	-	-

	Solduri NEPI la 31 decembrie 2016 Nota 1 '000 EUR	Ajustare pentru costurile de tranzacție Nota 2 '000 EUR	Ajustare pentru evenimente ulterioare Nota 3 '000 EUR	Ajustare pentru cedare NEPI Nota 4 '000 EUR	Ajustare pentru rascumpărare, distributiile in specie și pentru delistarea și dizolvarea administrativă a NEPI Nota 5 '000 EUR	<i>Pro forma după ajustări</i> '000 EUR
Alte datorii pe termen lung	17 403	-	-	(17 403)	-	-
Datorii financiare la valoare justă	316	-	-	(316)	-	-
Datorii pe termen scurt	150 692	-	-	(150 692)	-	-
Datorii comerciale și alte datorii	71 536	-	-	(71 536)	-	-
Credite și împrumuturi bancare	17 999	-	-	(17 999)	-	-
Obligațiuni	61 157	-	-	(61 157)	-	-
TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII	2 797 239	(2 100)	(15 426)	817 431	(3 597 144)	-
Reconcilierea valorii activelor nete cu valoarea activelor nete ajustate						
Valoarea activului net conform Situației poziției financiare	1 814 552	(2 100)	57 143	1 727 549	(3 597 144)	-
Fondul comercial	(58 390)	-	-	58 390	-	-
Valoarea activului tangibil net	1 756 162	(2 100)	57 143	1 785 939	(3 597 144)	-
Datorii privind impozitul amânat	158 864	-	-	(158 864)	-	-
Datorii privind impozitului amânat pentru joint ventures	5 952	-	-	(5 952)	-	-
Împrumuturi acordate conform planului inițial de stimulare prin acțiuni	18	-	-	(18)	-	-
Valoarea ajustată a activului net	1 920 996	(2 100)	57 143	1 621 105	(3 597 144)	-

	Solduri NEPI la 31 decembrie 2016 Nota 1 '000 EUR	Ajustare pentru costurile de tranzacție Nota 2 '000 EUR	Ajustare pentru evenimente ulterioare Nota 3 '000 EUR	Ajustare pentru cedare NEPI Nota 4 '000 EUR	Ajustare pentru rascumpărare, distributiile în specie și pentru delistarea și dizolvarea administrativă a NEPI Nota 5 '000 EUR	<i>Pro forma după ajustări</i> '000 EUR
Valoarea activului net pe acțiune (euro)	5,64	(0,01)	0,17	5,17	(10,98)	-
Valoarea activului tangibil net pe acțiune (euro)	5,46	(0,01)	0,17	5,35	(10,97)	-
Valoarea ajustată a activului net pe acțiune (euro)	5,98	(0,01)	0,17	4,85	(10,99)	-
Număr de acțiuni pentru calculul valorii activului net pe acțiune	321 479 204	-	12 540 864	-	(334 020 068)	-
Număr de acțiuni pentru calculul valorii ajustate a activului net pe acțiune	321 486 204	-	12 540 864	-	(334 027 068)	-

Note și premise:

1. Extrase, fără modificari, din situațiile financiare consolidate auditate ale NEPI pentru anul încheiat la 31 decembrie 2016.
2. Reprezintă ajustarea pentru costurile de tranzacție unică în valoare de 2,1 milioane EUR, combinând costurile de 3 milioane EUR astfel cum sunt prevăzute în paragraful 30 din circulară, minus costurile tranzacției în valoare de 0,9 milioane EUR deja luate în calcul în rezultatele NEPI pentru anul încheiat la 31 decembrie 2016.
3. Reprezintă ajustarea pentru majorarea capitalurilor proprii la 1 martie 2017, în baza căreia NEPI a emis 6 849 315 noi acțiuni NEPI la ZAR146.00 pe acțiune, echivalentul a 72,56 milioane EUR, suma utilizata pentru a achita parțial împrumuturile bancare. Sunt făcute ajustări suplimentare pentru declarația de distributie, prin care acționarilor li s-a dat posibilitatea să primească distributia pentru cele șase luni care s-au încheia la 31 decembrie 2016, fie sub formă de dividende în numerar, fie ca restituire de capital. În conformitate cu rezultatul alegerilor privind distributia, au fost emise 5 691 549 de noi acțiuni NEPI la un preț de emisiune de 9,88 EUR pe acțiune, diferența fiind plătită sub formă de dividende în numerar în valoare totală de 15.426 milioane EUR. Restituirea de capital este înregistrată la valoarea nominală de 0,01 EUR pe acțiune, în conformitate cu politica contabilă a NEPI.
4. Reprezintă ajustarea pentru cedarea NEPI, în baza căreia NEPI își vinde toate activele și pasivele sale, inclusiv 100% din capitalul social emis de filialelor deținute în mod direct de NEPI, în schimbul emisiunii către acționarii NEPI a 334 027 068 acțiuni NEPI Rockcastle determinate prin raportarea la 334 027 068 acțiuni NEPI în emisiune (321 486 204 acțiuni NEPI în emisiune la 31 decembrie 2016 ajustate cu 6 849 315 și 5 691 549 acțiuni emise după sfârșitul anului prin majorarea capitalului propriu și respectiv distributia prin restituire de capital) și la raportul de schimb. Valoarea totală a acțiunilor de plată este de 3 597,14 milioane EUR (pe baza prețurilor de închidere din 12 mai 2017, fiind ultima zi aplicabila, de 157,12 ZAR pe acțiune NEPI și un curs de schimb de 1 EUR:14,59 ZAR).

5. Reprezintă ajustarea pentru rascumpărare și distribuție *in specie*. Presupune că acționarii aleg să primească rascumpărarea și distribuțiile *in specie* sub formă de restituire de capital la valoarea rezervelor, altele decât profitul acumulat, fiind de 1 447,52 milioane EUR. Soldul de 2 149,62 milioane EUR se presupune a fi declarat din profitul acumulat din dividende. NEPI este apoi delistată și lichidată.
6. Investițiile imobiliare ale NEPI sunt clasificată ca fiind nivelul trei în ceea ce privește ierarhia valorii juste a IFRS13. Vă rugăm să consultați nota 9 a situațiilor financiare consolidate auditate ale NEPI pentru anul încheiat la 31 decembrie 2016.
7. Cu excepția ajustărilor menționate mai sus, nu există alte evenimente semnificative care să necesite o ajustare a situației poziției financiare *pro forma*.

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ PRO FORMA A REZULTATULUI GLOBAL

	Rezultatele NEPI pentru perioada de doisprezece luni care s-a încheiat la 31 decembrie 2016 Nota 1 '000 EUR	Ajustare pentru costurile de tranzacție Nota 2 '000 EUR	Evenimente ulterioare NEPI Nota 3 '000 EUR	Ajustare pentru cedare NEPI Nota 4 '000 EUR	Ajustare pentru distributiile in specie și pentru delistarea și dizolvarea administrativă a NEPI Nota 5 '000 EUR	Pro forma după ajustări '000 EUR
Venituri nete	145 532	-	-	(145 532)	-	-
Venituri din chirii și alte venituri din exploatare	209 890	-	-	(209 890)	-	-
Cheltuieli cu exploatarea investițiilor imobiliare	(64 358)	-	-	64 358	-	-
Cheltuieli administrative	(8 186)	-	-	8 186	-	-
EBITDA	137 346	-	-	(137 346)	-	-
Costuri de achiziție	(4 339)	(2 100)	-	6 439	-	-
Ajustări la valoarea justă – investiții imobiliare	143 163	-	-	(143 163)	-	-
Ajustări la valoarea justă – investiții mobiliare cotate	(369)	-	-	369	-	-
Rezultatul net din vânzarea investițiilor mobiliare cotate	(355)	-	-	355	-	-
Dividende primite din investiții mobiliare cotate	738	-	-	(738)	-	-

	Rezultatele NEPI pentru perioada de doisprezece luni care s-a încheiat la 31 decembrie 2016 Nota 1 '000 EUR	Ajustare pentru costurile de tranzacție Nota 2 '000 EUR	Evenimente ulterioare NEPI Nota 3 '000 EUR	Ajustare pentru cedare NEPI Nota 4 '000 EUR	Ajustare pentru distributiile in specie și pentru delistarea și dizolvarea administrativă a NEPI Nota 5 '000 EUR	Pro forma după ajustări '000 EUR
Cheltuieli pentru plăți pe bază de acțiuni	-	-	-	-	-	-
(Pierdere)/câștig din diferențe de curs valutar	(127)	-	-	127	-	-
Pierdere din vânzarea de investiții imobiliare deținute în vederea vânzării	(485)	-	-	485	-	-
Profit la vânzarea activelor nete	-	-	-	1 727 549	(1 727 549)	-
Profit/(pierdere) înainte de rezultatul financiar net și impozitare	275 572	(2 100)	-	1 454 077	(1 727 549)	-
Rezultat financiar net	(13 059)	-	-	13 059	-	-
Venituri financiare	4 784	-	-	(4 784)	-	-
Cheltuieli financiare	(17 843)	-	-	17 843	-	-
Ajustări la valoarea justă a instrumentelor financiare	228	-	-	(228)	-	-
Cota de profitul net al joint ventures	6 383	-	-	(6 383)	-	-
Profit înainte de impozitare	269 124	(2 100)	-	1 460 525	(1 727 549)	-
Impozit	(36 472)	-	-	36 472	-	-
Impozit pe profit curent	(1 664)	-	-	1 664	-	-
Impozit pe profit amânat	(34 808)	-	-	34 808	-	-
Profit după impozitare	232 652	(2 100)	-	1 496 997	(1 727 549)	-
Rezultatul global anual	232 652	(2 100)	-	1 496 997	(1 727 549)	-

	Rezultatele NEPI pentru perioada de doisprezece luni care s-a încheiat la 31 decembrie 2016 Nota 1 '000 EUR	Ajustare pentru costurile de tranzacție Nota 2 '000 EUR	Evenimente ulterioare NEPI Nota 3 '000 EUR	Ajustare pentru cedare NEPI Nota 4 '000 EUR	Ajustare pentru distributiile in specie și pentru delistarea și dizolvarea administrativă a NEPI Nota 5 '000 EUR	Pro forma după ajustări '000 EUR
Interese minoritare	2 316	-	-	(2 316)	-	-
REZULTATUL PERIOADEI ATRIBUIBIL ACTIONARILOR	234 968	(2 100)	-	1 494 681	(1 727 549)	-
Numarul mediu ponderat de acțiuni emise	309 760 628	-	12 540 864	-	(322 301 492)	-
Numarul mediu ponderat diluat de acțiuni emise	309 778 913	-	12 540 864	-	(322 319 777)	-
Câștigul de bază mediu ponderat pe acțiune (euro cenți)	75,85					-
Câștigul mediu ponderat diluat pe acțiune (euro cenți)	75,85					-

CÂȘTIGURI DISTRIBUIBILE PE ACȚIUNE

Rezultatul perioadei atribuibil actionarilor	234 968	(2 100)	-	1 494 681	(1 727 549)	-
Reversarea rezultatului indirect	(108 683)	2 100	-	(1 620 966)	1 727 549	-
Pierdere nerealizata din diferente de curs valutar	127	-	-	(127)	-	-
Costuri de achiziție	4 339	2 100	-	(6 439)	-	-
Cheltuieli pentru plăți pe bază de acțiuni	-	-	-	-	-	-
Ajustări de valoare justă – investiții imobiliare pentru subsidiare	(143 163)	-	-	143 163	-	-
Dividende primite din investiții mobiliare cotate	(738)	-	-	738	-	-

	Rezultatele NEPI pentru perioada de doisprezece luni care s-a încheiat la 31 decembrie 2016 Nota 1 '000 EUR	Ajustare pentru costurile de tranzacție Nota 2 '000 EUR	Evenimente ulterioare NEPI Nota 3 '000 EUR	Ajustare pentru cedare NEPI Nota 4 '000 EUR	Ajustare pentru distributiile în specie și pentru delistarea și dizolvarea administrativă a NEPI Nota 5 '000 EUR	Pro forma după ajustări '000 EUR
Pierderi din vânzarea investițiilor imobiliare deținute în vederea vânzării	485	-	-	(485)	-	-
Ajustări la valoarea justă – investiții mobiliare cotate	369	-	-	(369)	-	-
Ajustări de valoare justă – instrumente financiare derivate pe rata dobânzii pentru subsidiare	(228)	-	-	228	-	-
Cheltuieli cu impozitele amânate ale subsidiarelor	34 808	-	-	(34 808)	-	-
Rezultatul net din vânzarea investițiilor mobiliare cotate	355	-	-	(355)	-	-
Ajustări în relația cu joint ventures						
Ajustări de valoare justă – investiții imobiliare pentru joint ventures	(7 252)	-	-	7 252	-	-
Ajustări de valoare justă – imobilizări financiare derivate pe rata dobânzii pentru joint ventures	227	-	-	(227)	-	-
Cheltuieli cu impozitele amânate ale joint ventures	2 034	-	-	(2 034)	-	-
Câștiguri din diferențe de curs valutar aferente joint ventures	(46)	-	-	46	-	-
Profit la vânzarea activelor nete	-	-	-	(1 727 549)	1 727 549	-
Ajustări specifice ale grupului	(558)	-	-	558	-	-
Amortizarea instrumentelor financiare derivate pe rata dobânzii	(3 730)	-	-	3 730	-	-
(Pierdere)/câștigul realizat din diferențe de curs valutar ale subsidiarelor	(101)	-	-	101	-	-

	Rezultatele NEPI pentru perioada de doisprezece luni care s-a încheiat la 31 decembrie 2016 Nota 1 '000 EUR	Ajustare pentru costurile de tranzacție Nota 2 '000 EUR	Evenimente ulterioare NEPI Nota 3 '000 EUR	Ajustare pentru cedare NEPI Nota 4 '000 EUR	Ajustare pentru distributiile in specie și pentru delistarea și dizolvarea administrativă a NEPI Nota 5 '000 EUR	Pro forma după ajustări '000 EUR
Câștigul realizat din diferențe de curs valutar al joint ventures	7	-	-	(7)	-	-
Dividende cumulate din investiții financiare	1 202	-	-	(1 202)	-	-
Dobândă cumulată din plăți pe bază de acțiuni	2	-	-	(2)	-	-
Ajustări de valoare justă pentru investițiile imobiliare (interese minoritare)	2 514	-	-	(2 514)	-	-
Cheltuieli cu impozitele amânate (interese minoritare)	(452)	-	-	452	-	-
Prime pentru emisiuni de acțiuni	3 974	-	-	(3 974)	-	-
Câștiguri curente atribuibile acționarilor	129 701	-	-	(129 701)	-	-
Excepție: Distribuția declarată	(126 688)	-	-	126 688	-	-
Prime pentru emisiuni de acțiuni pentru H1 2016	(3 013)	-	-	3 013	-	-
Distribuție interimară	(59 566)	-	-	59 566	-	-
Distribuție finală	(70 135)	-	-	70 135	-	-
Câștiguri nedistribuite	-	-	-	-	-	-
Număr de acțiuni cu drept de distribuție: interimară	318 843 185	-	12 540 864	-	(331 384 049)	-
Număr de acțiuni cu drept de distribuție: finală	321 486 204	-	12 540 864	-	(334 027 068)	-
CÂȘTIGUL ATRIBUIBIL PE ACȚIUNE (EURO CENȚI)	40,5					-
Excepție: Distribuție declarată pe acțiune (euro cenți)	(40,5)					-

	Rezultatele NEPI pentru perioada de doisprezece luni care s-a încheiat la 31 decembrie 2016	Ajustare pentru costurile de tranzacție	Evenimente ulterioare NEPI	Ajustare pentru cedare NEPI	Ajustare pentru distributiile <i>in specie</i> și pentru delistarea și dizolvarea administrativă a NEPI	<i>Pro forma după ajustări</i>
	Nota 1	Nota 2	Nota 3	Nota 4	Nota 5	
	'000 EUR	'000 EUR	'000 EUR	'000 EUR	'000 EUR	'000 EUR
Distributie interimară pe acțiune (euro cenți)	(18,68)					-
Distributie finală pe acțiune (euro cenți)	(21,82)					-
Câștiguri pe acțiune nedistribuite (euro cenți)	-					-

RECONCILIAREA PROFITULUI SUB FORMA CASTIGURILOR PRINCIPALE

Profitul aferent perioadei atribuibil actionarilor	234 968	(2 100)	-	1 494 681	(1 727 549)	-
Ajustări de valoare justă – investiții imobiliare	(143 163)	-	-	143 163	-	-
Pierderi din vânzare de investiții imobiliare deținute în vederea vânzării	485	-	-	(485)	-	-
Profit la vânzarea activelor nete	-	-	-	(1 727 549)	1 727 549	-
Efectul fiscal al ajustărilor	24 446	-	-	(24 446)	-	-
Ajustări de valoare justă – investiții imobiliare ale joint ventures	(7 252)	-	-	7 252	-	-
Efectul fiscal al ajustărilor pentru joint ventures	1 160	-	-	(1 160)	-	-
TOTAL REZULTAT PRINCIPAL	110 644	(2 100)	-	(108 544)	-	-
Câștigul de baza mediu ponderat pe acțiune (euro cenți)	35,72					-
Câștigul mediu ponderat diluat pe acțiune (euro cenți)	35,72					-

Note și premise:

1. Extrase, fără modificări, din situațiile financiare consolidate auditate ale NEPI pentru anul încheiat la 31 decembrie 2016.
2. Reprezintă ajustarea pentru costurile de tranzacție unică în valoare de 2,1 milioane EUR, combinând costurile de 3 milioane EUR astfel cum sunt prevăzute în paragraful 3030 din circulară, minus costurile tranzacției în valoare de 0,9 milioane EUR deja luate în calcul în rezultatele NEPI pentru anul încheiat la 31 decembrie 2016.
3. A fost luat în considerare efectul asupra situației *pro forma* a rezultatului global pentru majorarea capitalurilor proprii la 1 martie 2017 și a dividendelor în numerar pentru cele șase luni încheiate la 31 decembrie 2016. Impactul este considerat nesemnificativ și nu a fost prevăzută nicio ajustare.
4. Reprezintă ajustarea pentru cedarea NEPI, în baza căreia NEPI își vinde toate activele și pasivele sale, inclusiv 100% din capitalul social emis de filialele deținute în mod direct de NEPI, în schimbul emisiunii către acționarii NEPI a 334 027 068 acțiuni NEPI Rockcastle determinate prin raportarea la 334 027 068 acțiuni NEPI în emisiune (321 486 204 acțiuni NEPI în emisiune la 31 decembrie 2016 ajustate pentru 6 849 315 și 5 691 549 acțiuni emise ulterior sfârșitului anului prin majorarea capitalului propriu și respectiv distribuția prin restituire de capital) și la raportul de schimb.
 - 4.1 Valoarea totală a acțiunilor de plată este de 3 597,14 milioane EUR (pe baza prețului de închidere din 12 mai 2017, fiind ultima zi aplicabilă, de 157,12 ZAR pe acțiune NEPI și un curs de schimb de 1 EUR:14,59 ZAR). NEPI va realiza un profit din cedarea NEPI de 1 727,55 milioane EUR, respectiv diferența dintre valoarea plății primite și valoarea justă a activelor și pasivelor NEPI vândute, incluzând impactul evenimentelor ulterioare, minus costurile de tranzacție unice ale NEPI în valoare de 2,1 milioane EUR aferente tranzacției de fuziune, de 1 869,60 milioane EUR.
 - 4.2 Cedarea NEPI se presupune a fi implementată în data de 1 ianuarie 2016 în scopul situației *pro forma* a rezultatului global. În această ipoteză, NEPI nu ar fi obținut niciun venit din închiriere sau nu ar fi suportat nicio cheltuială de exploatare pentru perioada respectivă. În consecință, toate tranzacțiile aferente elementelor rezultatului global au fost reversate.
5. Reprezintă ajustarea pentru distribuțiile în specie. NEPI este apoi delistată și lichidată.
6. Cu excepția costurilor tranzacției și a profitului din vânzarea activelor nete, se așteaptă ca toate ajustările să aibă un efect continuu.
7. Cu excepția ajustărilor menționate mai sus, nu există alte evenimente semnificative care să necesite o ajustare a situației *pro forma* a rezultatului global.

RAPORTUL DE ASIGURARE LIMITATĂ A CONTABILULUI INDEPENDENT PRIVIND SITUAȚIILE FINANCIARE *PRO FORMA*

17 mai 2017

Consiliul de Administrație
New Europe Property Investments plc
 2nd Floor, Anglo International House
 Lord Street
 Douglas
 Insula Man, IM1 4LN

Raportul de asigurare a contabilului independent privind întocmirea situațiilor financiare *pro forma* ale NEPI

Introducere

New Europe Property Investment Plc („**NEPI**” sau „**Societatea**”) emite o circulară către acționarii săi („**circulara**”) în ceea ce privește fuziunea propusă a activității sale cu cea a Societății Rockcastle Global Real Estate („**Rockcastle**”) („**tranzacția de fuziune**”), și distributia *in specie* către acționarii NEPI sau rascumpărarea acțiunilor NEPI de la acționarii care aleg această opțiune, urmate de delistarea și dizolvarea administrativă succesivă a NEPI („**tranzacția NEPI**”).

La solicitarea dvs. și în temeiul circularii, care va avea data de 9 iunie 2017, prezentăm raportul nostru de asigurare privind întocmirea informațiilor financiare *pro forma* ale NEPI de către directori. Informațiile financiare *pro forma* prezentate în paragraful 1212 și **Anexa 2** din circulara constau în situația *pro forma* a poziției financiare la 31 decembrie 2016, situația *pro forma* a rezultatului global pentru perioada de 12 luni care s-a încheiat la 31 decembrie 2016 și efectele financiare *pro forma* („Informațiile financiare *pro forma*”). Informațiile financiare *pro forma* au fost întocmite pe baza criteriilor aplicabile specificate în Cerințele de listare ale JSE Limited („**JSE**”).

Informațiile financiare *pro forma* au fost întocmite de către directori pentru a ilustra impactul tranzacției NEPI asupra poziției financiare raportate a Societății la 31 decembrie 2016 și performanța financiară a Societății pentru perioada încheiată la momentul respectiv, ca și când tranzacția NEPI ar fi avut loc la 31 decembrie 2016, respectiv la 1 ianuarie 2016. În cadrul acestui proces, au fost extrase de către directori informații despre situația financiară și performanța financiară a Societății din situațiile financiare ale Societății pentru anul încheiat la 31 decembrie 2016.

Responsabilitatea Directorilor

Directorii NEPI sunt responsabili pentru întocmirea, conținutul și prezentarea Informațiilor financiare *pro forma* pe baza criteriilor aplicabile specificate în Cerințele de listare ale JSE și descrise în paragraful 12 și **Anexa 2** din circulara. Directorii NEPI sunt de asemenea responsabili pentru informațiile financiare pe baza cărora a fost elaborata *pro forma*.

Independența noastră și controlul calității

Am respectat independența și alte cerințe etice ale Codului de conduită profesională pentru auditorii înregistrați, emis de Consiliul Independent de Reglementare pentru Auditori („**Codul IRBA**”), care este fondat pe principii fundamentale de integritate, obiectivitate, competență profesională și diligență cuvenită, confidențialitate și conduită profesională. Codul IRBA este în concordanță cu Codul privind etica contabililor profesioniști („*Ethics for Professional Accountants*”) (Partea A și B) al Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili („*International Ethics Standards Board for Accountants*”).

Firma aplică Standardul Internațional privind Controlul Calității 1 și, în consecință, menține un sistem cuprinzător de control al calității ce include politici și proceduri documentate privind conformitatea cu cerințele etice, standardele profesionale și cerințele legale și de reglementare în vigoare.

Responsabilitatea contabilului independent

Responsabilitatea noastră este de a ne exprima o opinie cu privire la Informațiile financiare *pro forma*, respectiv dacă acestea au fost întocmite, în toate aspectele semnificative, de către directori în conformitate cu cele specificate în Cerințele de listare ale JSE, potrivit procedurilor efectuate de noi. Ne-am desfășurat angajamentul în conformitate cu Standardul Internațional privind Misiunile de Asigurare (ISAE) 3420, Misiuni de asigurare pentru raportarea asupra compilării informațiilor financiare *pro forma* incluse într-un prospect de emisiune. Acest standard prevede ca noi să planificăm și să efectuăm procedurile noastre pentru a obține o asigurare rezonabilă cu privire la Informațiile financiare *pro forma*, respectiv dacă acestea au fost întocmite, sub toate aspectele semnificative, pe baza celor specificate în Cerințele de listare ale JSE.

În temeiul acestui angajament, nu suntem responsabili pentru actualizarea sau o nouă emitere a vreunui raport sau opinie cu privire la orice informații financiare istorice utilizate în compilarea Informațiilor financiare *pro forma*, și nici nu am efectuat, în cadrul acestui angajament, vreun audit sau vreo revizuire a Informațiilor financiare utilizate în întocmirea Informațiilor financiare *pro forma*.

Dat fiind faptul că scopul Informațiilor financiare *pro forma* incluse într-o circulară este doar de a ilustra impactul unei acțiuni sau eveniment semnificativ al societății asupra informațiilor financiare neajustate ale entității, ca și cum acțiunea sau evenimentul corporativ ar fi avut loc sau ar fi fost întreprins la o dată anterioară aleasă în scopul ilustrării, nu oferim nicio asigurare că rezultatul real al evenimentului sau al tranzacției ar fi fost așa cum a fost prezentat.

Un angajament de asigurare rezonabil de a raporta dacă Informațiile financiare *pro forma* au fost întocmite în toate aspectele semnificative, pe baza criteriilor aplicabile, implică îndeplinirea procedurilor pentru a evalua dacă criteriile aplicabile utilizate în întocmirea Informațiilor financiare *pro forma* asigură o bază rezonabilă pentru prezentarea efectelor semnificative atribuibile direct acțiunii sau evenimentului corporativ și pentru obținerea de dovezi suficiente adecvate cu privire la:

- respectivele ajustări *pro forma* oferă un efect adecvat criteriilor respective; și
- Informațiile financiare *pro forma* reflectă aplicarea corespunzătoare a acestor ajustări la informațiile financiare neajustate.

Procedurile noastre selectate depind de propriul nostru raționament, având în vedere înțelegerea noastră a naturii Societății, a acțiunii sau evenimentului corporativ în legătură cu care au fost întocmite Informațiile financiare *pro forma* și alte circumstanțe relevante pentru angajament.

Angajamentul nostru implică, de asemenea, evaluarea prezentării generale a Informațiilor financiare *pro forma*.

Considerăm că dovezile pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a oferi o bază pentru opinia noastră.

Opinie

În opinia noastră, Informațiile financiare *pro forma* au fost întocmite, în toate aspectele semnificative, pe baza criteriilor aplicabile specificate de Cerințele de listare ale JSE și descrise în paragraful 12 și **Anexa 2** din circulară.

PricewaterhouseCoopers Inc.
Director: Victor Muguto
Auditor Înregistrat
Sunninghill

Anexa 4

DETALII ALE PORTOFOLIULUI DE PROPRIETĂȚI

La 31 decembrie 2016, NEPI deținea și administra 37 de proprietăți generatoare de venituri, cu două dezvoltări în curs de construcție (dintre care una este o extindere a unei proprietăți existente) și unsprezece dezvoltări în curs de autorizare și pre-închiriere (din care cinci sunt extensii ale proprietăților existente).

Portofoliul total al investițiilor imobiliare NEPI, ponderat de dreptul de proprietate, a fost evaluat la aproximativ 2,7 miliarde EUR la 31 decembrie 2016.

Detaliile specifice ale proprietăților individuale, inclusiv numele proprietății, tipul, locația, suprafața închirială, chiria medie ponderată pe metru pătrat și evaluarea sunt prezentate mai jos.

					Ponderat de dreptul de proprietate			
Denumirea proprietății		Tip	Locația	GLA (m²)	Evaluare (€'m)	GLA (m²)	Evaluare (€'m) (Nota 10)	Chiria medie (€/m²/lună)
1	Mega Mall	Super-Regional Mall	România	75 200	283,1	75 200	283,1	20,9
2	Arena Centar	Super-Regional Mall	Croația	62 100	219,9	62 100	219,9	20,5
3	Promenada Mall	Lifestyle Centre	România	39 400	176,0	39 400	176,0	23,3
4	City Park	Regional Mall	România	51 700	167,2	51 700	167,2	19,2
5	Aupark Kosice Mall	Regional Mall	Slovacia	33 800	154,0	33 800	154,0	23,4
6	Aupark Zilina	Regional Mall	Slovacia	25 100	116,2	25 100	116,2	26,3
7	Shopping City Timișoara	Regional Mall	România	56 700	108,6	56 700	108,6	11,8
8	Shopping City Sibiu	Super-Regional Mall	România	78 200	108,1	78 200	108,1	9,1
9	Iris Titan Shopping Center	Community Centre	România Republica	45 000	92,8	45 000	92,8	13,9
10	Forum Ústí nad Labem	Regional Mall	Cehă	27 800	82,7	27 800	82,7	16,5
11	Brăila Mall	Regional Mall	România	55 400	74,0	55 400	74,0	9,0
12	Shopping City Deva	Regional Mall	România	52 200	71,1	52 200	71,1	9,8
13	Shopping City Galați	Regional Mall	România	27 200	52,3	27 200	52,3	11,9
14	Vulcan Value Centre	Community Centre	România	24 600	50,9	24 600	50,9	13,3

						Ponderat de dreptul de proprietate		
Denumirea proprietății		Tip	Locația	GLA (m²)	Evaluare (€'m)	GLA (m²)	Evaluare (€'m) (Nota 10)	Chiria medie (€/m²/lună)
15	Ploiești Shopping City (Nota 5)	Regional Mall	România	45 800	89,9	22 900	45,0	12,5
16	Shopping City Piatra Neamț	Regional Mall	România	27 900	40,9	27 900	40,9	9,4
17	Kragujevac Plaza	Regional Mall	Serbia	21 900	39,9	21 900	39,9	12,6
18	Aupark Shopping Center Piestany	Community Centre	Slovacia	10 300	39,6	10 300	39,6	21,0
19	Shopping City Târgu Jiu	Regional Mall	România	27 100	38,9	27 100	38,9	9,9
20	Retail Park Pitești (Nota 6)	Community Centre	România	39 900	38,3	24 800	38,3	12,5
21	Korzo Shopping Centrum	Community Centre	Slovacia	16 100	33,6	16 100	33,6	13,2
22	Severin Shopping Center	Regional Mall	România	22 600	28,4	22 600	28,4	8,5
23	Aurora Shopping Mall	Regional Mall	România	18 000	10,8	18 000	10,8	7,4
24-30	Regional strip centres (Nota 6,8)	Strip Centres	România	85 900	31,3	25 800	31,3	8,1
Total retail				969 900	2 148,5	871 800	2 103,6	14,6
31	Floreasca Business Park	Clădiri de birouri	România	36 300	107,7	36 300	107,7	18,1
32	City Business Centre	Clădiri de birouri	România	47 600	96,9	47 600	96,9	13,8
33	The Lakeview	Clădiri de birouri	România	25 600	71,0	25 600	71,0	17,3
34	The Office Cluj-Napoca (Nota 5)	Clădiri de birouri	România	42 800	82,0	21 400	41,0	13,0
35	Aupark Kosice Tower	Clădiri de birouri	Slovacia	12 900	20,7	12 900	20,7	11,6
Total birouri				165 200	378,3	143 800	337,3	15,2
36	Rasnov Industrial Facility	Industrial	România	23 000	10,8	23 000	10,8	4,6
37	Depozitul Otopeni	Industrial	România	4 800	5,0	4 800	5,0	9,5
Total industriale				27 800	15,8	27 800	15,8	5,5
TOTAL PROPRIETĂȚI GENERATOARE DE VENITURI				1 162 900	2 542,6	1 043 400	2 456,7	14,4

La 31 decembrie 2016, portofoliul NEPI cuprinde două dezvoltări în curs de construcție (dintre care una este o extindere a unei proprietăți existente) și unsprezece dezvoltări în curs de autorizare și pre-închiriere (din care cinci sunt extensii ale proprietăților existente). Detaliile specifice ale proprietăților individuale, inclusiv numele proprietății, tipul, locația, GLA, costul până în prezent și valoarea de piață a terenului sunt prezentate mai jos.

					Ponderat de dreptul de proprietate		Valoarea de piata a terenului (Nota 9)	
Denumirea proprietății		Tip	Locația	GLA (m²)	Cost la data actuală (€'m) (Nota 10)	Evaluare/Cost la data actuală (€'m) (Nota 10)		
38	Victoriei Office	Dezvoltare	România	7 600	31,9	7 600	31,9	9,6
34	The Office Cluj-Napoca- Faza III (Nota 5)	Extindere	România	18 500	13,9	9 250	7,0	4,8
Total dezvoltări în construcție				26 100	45.8	16 850	38,9	14.4
3	Promenada Mall	Extindere	România	60 000	33,1	60 000	33,1	29,2
39	Promenada Novi Sad	Dezvoltare	Serbia	56 000	32,1	56 000	32,1	31,0
40	Shopping City Târgu Mureș	Dezvoltare	România	46 000	6.3	46 000	6.3	6.2
41	Shopping City Satu Mare	Dezvoltare	România	28 700	10.3	28 700	10.3	8.4
42	Râmnicu Vâlcea	Dezvoltare	România	27 900	10.2	27 900	10.2	9.3
13	Extindere Shopping City Galați	Extindere	România	21 000	9,0	21 000	9,0	7,5
43-44	Centre comerciale (Krusevac și Sabac)	Dezvoltare	Serbia	18 000	4.7	18 000	4.7	4,8
8	Shopping City Sibiu	Extindere	România	10 600	-	10 600	-	-
15	Ploiești Shopping City (Nota 5)	Extindere	România	6 200	1,9	3 100	1,0	1,6
24	Centru comercial liniar Vaslui	Extindere	România	2 800	-	2 800	-	-
Total dezvoltări în curs de autorizare și pre-închiriere (Nota 7)				277 200	107,6	274 100	106,7	98,0
Total terenuri pentru constructie				-	38,3	-	38,3	-

Denumirea proprietății	Tip	Locația	GLA (m ²)	Evaluare (€'m)	Ponderat de dreptul de proprietate		
					GLA (m ²)	Evaluare (€'m) (Nota 10)	Chiria medie (€/m ² /lună)
TOTAL DEZVOLTĂRI ȘI TERENURI PENTRU CONSTRUCTIE			303 300	191,7	290 950	183,9	112,4
TOTAL PROPRIETĂȚI AUXILIARE (Nota 8)			33 400	15,6	33 400	15,6	-

Denumirea proprietății	Tip	Locația	GLA (m ²)	Evaluare (€'m)	Ponderat de dreptul de proprietate		
					GLA (m ²)	Evaluare (€'m) (Nota 10)	Chiria medie (€/m ² /lună)
TOTAL PROPRIETĂȚI			1 499 600	2 749,9	1 367 750	2 656,2	-

Note:

1. Toate proprietățile au fost evaluate la 31 decembrie 2016.
2. Toate proprietățile vor fi cedate către NEPI Rockcastle, intrând în vigoare la data implementării fuziunii.
3. Întrucât proprietățile sunt achiziționate efectiv de NEPI Rockcastle prin achiziționarea întregului capital social emis al filialelor deținute în mod direct de NEPI, nu a fost atribuit niciun preț de achiziție per proprietate. NEPI Rockcastle va emite un număr de acțiuni ordinare (determinate potrivit raportului de schimb în termenii acordului de contribuție) către acționarii NEPI sub formă de plată definitivă pentru activele și pasivele NEPI.
4. Proprietățile au fost evaluate de Michael Edwards, MRICS, și Rupert Dodson, FRICS, ambii evaluatori profesioniști independenți înregistrați la Institutul Regal al Evaluatoarelor Acreditați („The Royal Institution of Chartered Surveyors”).
5. Grupul deține o participație de 50% în Ploiești Shopping City (în parteneriat cu Carrefour) și în The Office Cluj-Napoca (în parteneriat cu Ovidiu Sandor, un dezvoltator de birouri român cu experiență).
6. Pitești Retail Park și centrele regionale strip (7 centre) fac parte din complexe de retail mai mari. Restul de GLA este deținut de terți.
7. GLA a dezvoltărilor aflate în curs de autorizare și înainte de închiriere depinde de obținerea autorizațiilor.
8. Detalii complete despre centrele regionale strip și despre proprietățile care nu sunt principale sunt prevăzute în Anexa 9 la prospect.
9. Valoarea de piață a terenurilor pentru care urmează să se dezvolte o extindere a fost prezentată atunci când aceasta a fost evaluată separat de un evaluator independent înregistrat. În cazul în care nu este indicată nicio valoare, aceasta a fost încorporată în evaluarea proprietății relevante generatoare de venituri.
10. Valoarea justă a proprietăților de investiții în folosință și valoarea justă a terenurilor incluse în proprietățile de investiții în curs de dezvoltare este determinată semestrial de evaluatori independenți externi, care sunt membri ai Institutului Regal al Evaluatoarelor Acreditați, cu calificări corespunzătoare și recunoscute. Proprietățile de investiții în curs de dezvoltare, excluzând terenurile, sunt recunoscute la cost.

Anexa 5

PARTICIPAȚIILE DIRECTORILOR ÎN ROCKCASTLE

Tabelul de mai jos prezintă participațiile directorilor și ale asociaților directorilor NEPI în Rockcastle la ultima dată aplicabilă.

Director	Beneficiar		Asociați	Total	%
	Direct	Indirect			
Dan Pascariu	-	-	-	-	-
Alex Morar	-	-	-	-	-
Mirela Covasa	-	-	-	-	-
Antoine Dijkstra	-	-	-	-	-
Desmond de Beer	-	14 841 057	-	14 841 057	1,54
Jeffrey Zidel	-	2 354 893	-	2 354 893	0,24
Michael Mills	-	-	-	-	-
Nevenka Pergar	-	-	-	-	-
Robert Reinhardt Emslie	-	-	-	-	-
Andries de Lange	-	4 432 660	-	4 432 660	0,46
Total	-	21 628 610	-	21 628 610	2,24

CONTRACTE SEMNIFICATIVE

Mai jos sunt prezentati termenii esențiali ai tuturor contractelor semnificative încheiate de NEPI sau de filialele sale, respectiv:

- (i) contractele încheiate în alt mod decât în cursul desfășurării obișnuite a activității, fie în termen de doi ani înainte de data prezentei circulare, fie în orice alt moment și care conțin o obligație sau o decontare care este sau poate fi semnificativă pentru societate sau pentru filialele sale la ultima data aplicabilă; și
- (ii) contractele care sunt considerate altfel semnificative de către societate.

Trimiterea la un „contract” va fi o trimitere la contractul specific în temeiul căruia sunt detaliați termenii, după cum este necesar în funcție de context.

34. CONTRACTUL CADRU

Rezumatul contractului-cadru încheiat între NEPI și Rockcastle la 13 decembrie 2016, cu modificările ulterioare.

- 34.1. Finalizarea tranzacției de fuziune este condiționată de îndeplinirea sau de renunțarea la următoarele condiții:
 - 34.1.1. tranzacția de fuziune va fi aprobată de toate autoritățile de concurență relevante, fie necondiționat, fie sub rezerva unor condiții acceptabile atât pentru NEPI, cât și pentru Rockcastle sau considerarea că tranzacția de fuziune a fost aprobată sau că nu necesită aprobare, astfel încât tranzacția de fuziune să poată fi implementată;
 - 34.1.2. toate celelalte acorduri de reglementare necesare în legătură cu tranzacția de fuziune în orice jurisdicție au fost obținute;
 - 34.1.3. toate aprobările acționarilor și ale consiliului cu privire la tranzacția de fuziune au fost obținute, fie în ceea ce privește orice lege aplicabilă, normele oricărei burse de valori mobiliare recunoscute sau altfel;
 - 34.1.4. toate acordurile, renunțările și scutirile necesare în conformitate cu facilitățile de finanțare NEPI și Rockcastle au fost primite, după cum este necesar pentru finalizarea tranzacției de fuziune;
 - 34.1.5. niciun drept de evaluare nu a fost exercitat sau alte acțiuni întreprinse care ar putea împiedica finalizarea tranzacției de fuziune;
 - 34.1.6. toate acordurile terților în toate jurisdicțiile relevante au fost primite, astfel cum poate fi necesar pentru finalizarea tranzacției de fuziune;
 - 34.1.7. listarea capitalului social NEPI Rockcastle emis pe JSE și pe Euronext Amsterdam a fost aprobată oficial de către autoritățile competente; și
 - 34.1.8. nici NEPI, nici Rockcastle nu au notificat în scris celeilalte părți că nu doresc să continue cu tranzacția de fuziune, în cazul în care a intervenit orice aspect, faptă sau circumstanță care are sau ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra condiției financiare, legale sau comerciale a NEPI Rockcastle, grupului NEPI sau grupului Rockcastle.
- 34.2. Numărul de acțiuni care vor fi emise de NEPI Rockcastle în conformitate cu termenii acordului de contribuție va fi stabilit pe baza unui raport de schimb de acțiuni de 4,7 (patru virgulă șapte) acțiuni Rockcastle existente pentru fiecare 1 (o) acțiune NEPI existentă. Raportul de schimb este

o expresie a valorii relative agreeate a grupului NEPI și a grupului Rockcastle. Acordul privind raportul de schimb a fost stabilit pe baza următoarelor informații și premise:

- 34.2.1. toate informațiile disponibile public cu privire la fiecare dintre părți;
 - 34.2.2. numărul de acțiuni NEPI și Rockcastle în circulație la data semnării; și
 - 34.2.3. anumite informații care nu sunt publice care au fost schimbate între părți în acest scop.
- 34.3. La sau înainte de data implementării a fuziunii, fiecare dintre NEPI și Rockcastle va achiziționa de la Cornelius Eduard Cassell, fiind singurul acționar înregistrat al NEPI Rockcastle, în conformitate cu raportul de schimb, numărul relevant de acțiuni existente („**acțiunile existente**”), reprezentând împreună 100% din capitalul social al NEPI Rockcastle. Pentru a facilita acest lucru, NEPI și Rockcastle, în măsura în care este necesar, îl vor instrui pe Dl Cassell să majoreze capitalul social autorizat al societății și să emită un număr minim de acțiuni noi vărsate ca valoare nominală care poate fi achiziționat de NEPI și Rockcastle în aceleași proporții în care acțiunile NEPI Rockcastle vor fi emise de NEPI Rockcastle către acționarii NEPI și, respectiv, acționarii Rockcastle, în conformitate cu acordul de contribuție, fără a transfera fracțiuni de acțiuni.
- 34.4. Finalizarea cedării NEPI și a cedării echivalente Rockcastle va avea loc la data care va interveni la trei zile lucrătoare de la data la care ultima condiție care trebuie îndeplinită sau la care se poate renunța este îndeplinită sau renunțată. La finalizare, NEPI, Rockcastle și NEPI Rockcastle vor implementa acordul de contribuție.
- 34.5. În orice moment înainte de data implementării fuziunii, oricare dintre părți (prima parte) poate, printr-o notificare în scris adresată celeilalte părți, să opteze să rezilieze acest acord, în cazul în care cealaltă parte încalcă în mod semnificativ obligațiile care îi revin în ceea ce privește demersurile care trebuie întreprinse în așteptarea finalizării tranzacției de fuziune sau în cazul încălcării semnificative a garanțiilor acordate de aceasta, cu excepția cazului în care o astfel de încălcare este remediată înainte de data la care altfel ar avea loc finalizarea tranzacției de fuziune.
- 34.6. NEPI și Rockcastle se angajează fiecare să inițieze, cât mai curând posibil, după data implementării fuziunii:
- 34.6.1. listarea NEPI Rockcastle pe JSE și pe Euronext Amsterdam;
 - 34.6.2. În cazul NEPI, sub rezerva satisfacției consiliului NEPI, pe motive rezonabile, că testul de solvabilitate prevăzut în secțiunea 49 din Legea societăților IOM va fi îndeplinit imediat după aceste distribuții, să aprobe distribuțiile prin (a) o distribuție *in specie* realizată sub formă de restituire de capital, și/sau (b) o distribuție *in specie* declarată drept dividend și / sau (c) o rascumpărare a acțiunilor de la acționarii NEPI, distribuții care vor cuprinde transferul de către NEPI către acționarii săi de drepturi asupra acțiunilor NEPI Rockcastle și notificarea prin e-mail către NEPI Rockcastle pentru a o informa că NEPI a transferat drepturile asupra acțiunilor NEPI Rockcastle către acționarii săi; și
 - 34.6.3. În cazul Rockcastle, să aprobe distribuțiile prin (a) o distribuție *in specie* realizată sub formă de dividende și (b) o distribuție *in specie* realizată sub formă de restituire de capital, distribuții care vor cuprinde transferul de către Rockcastle către acționarii săi a drepturilor sale asupra acțiunilor NEPI Rockcastle și notificarea prin e-mail către NEPI Rockcastle pentru a o informa că Rockcastle și-a transferat drepturile asupra acțiunilor NEPI Rockcastle către acționarii săi.
- 34.7. De asemenea, NEPI și Rockcastle se angajează fiecare:
- 34.7.1. să finalizeze distribuțiile și listările avute în vedere mai sus, în conformitate cu legislația aplicabilă, cât mai repede posibil, dar în orice caz în termen de două luni de la data implementării fuziunii, fără a aduce atingere măsurilor luate sau inițiate înainte de data implementării fuziunii;

- 34.7.2. să se asigure că nu mai târziu de prima zi lucrătoare după primirea de către NEPI Rockcastle a ultimului e-mail prevăzut în paragrafele 1.6.2 și 1.6.3 de mai sus („**data emiterii acțiunilor**”), consiliul de administrație al NEPI Rockcastle adoptă o rezoluție pentru înregistrarea acționarilor respectivi ai NEPI sau a persoanelor desemnate ale acestora și a acționarilor respectivi ai Rockcastle sau a persoanelor desemnate ale acestora ca membri ai NEPI Rockcastle și ca deținători ai acțiunilor NEPI Rockcastle care le-au fost emise;
- 34.7.3. să se asigure că la data emiterii acțiunilor:
- 34.7.3.1. NEPI Rockcastle alocă și emite, creditate ca fiind vărsate integral:
- 34.7.3.1.1. numărul de acțiuni noi NEPI Rockcastle, astfel cum este determinat pe baza raportului de schimb (având în vedere acțiunile existente dobândite de NEPI în condițiile contractului-cadru) către acționarii NEPI în conformitate cu dreptul acestora;
- 34.7.3.1.2. numărul de acțiuni noi NEPI Rockcastle, astfel cum este determinat pe baza raportului de schimb (având în vedere acțiunile existente dobândite de Rockcastle în condițiile contractului-cadru) către acționarii Rockcastle în conformitate cu dreptul acestora;
- 34.7.3.1.3. dacă se aplică, certificatele de acțiuni sunt emise de NEPI Rockcastle acționarilor NEPI pentru acțiunile NEPI Rockcastle aferente acestora și acționarilor Rockcastle pentru acțiunile NEPI Rockcastle aferente acestora.
- 34.7.3.1.4. NEPI Rockcastle rascumpără acțiunile existente deținute de NEPI și Rockcastle la valoarea lor nominală.

34.8. NEPI și Rockcastle recunosc și sunt de acord că nicio revendicare în temeiul niciunei garanții acordate de cealaltă parte nu poate fi adusă împotriva acelei părți după ce consiliul de administrație al părții respective a aprobat distribuțiile relevante *in specie* și rascumpărare.

35. Acord de contribuție

Rezumatul acordului de contribuție care urmează a fi încheiat între NEPI, Rockcastle și NEPI Rockcastle la data implementării fuziunii, pentru a finaliza și implementa tranzacția de fuziune.

- 35.1. NEPI va vinde și NEPI Rockcastle va cumpăra toate activele deținute de NEPI la data implementării fuziunii, incluzând, după caz (i) acțiunile deținute de NEPI direct în grupul său; (ii) soldul de numerar al NEPI, (iii) drepturile de proprietate intelectuală deținute de NEPI, (iv) orice valori mobiliare cotate la bursă deținute în mod direct de NEPI, (v) beneficiile și drepturile NEPI potrivit tuturor contractelor, ofertelor, comenzilor, angajamentelor, acordurilor sau instrumentelor similare încheiate de către NEPI, indiferent dacă acestea sunt obligatorii din punct de vedere juridic sau fac obiectul vreunui litigiu sau dacă obligațiile lor principale au fost îndeplinite înainte de data implementării fuziunii; (vi) creanțele NEPI în cadrul împrumuturilor acordate de NEPI oricărei societăți din grupul NEPI; (vii) datoriile NEPI în cadrul împrumuturilor acordate de o societate din grupul NEPI către NEPI și (viii) creanțele NEPI în cadrul împrumuturilor acordate de NEPI anumitor angajați ai NEPI sau ale oricărei societăți din grupul NEPI, dar excluzând orice acțiuni existente în NEPI Rockcastle deținute de NEPI (împreună „**Activele și pasivele NEPI**”).
- 35.2. Rockcastle va vinde și NEPI Rockcastle va cumpăra toate activele deținute de Rockcastle la data implementării fuziunii, incluzând, după caz (i) acțiunile deținute de NEPI direct în grupul său;

(ii) soldul de numerar al Rockcastle, (iii) drepturile de proprietate intelectuală deținute de Rockcastle, (iv) orice valori mobiliare cotate la bursă deținute în mod direct de Rockcastle, (v) beneficiile și drepturile Rockcastle potrivit tuturor contractelor, ofertelor, comenzilor, angajamentelor, acordurilor sau instrumentelor similare încheiate de către Rockcastle, indiferent dacă acestea sunt obligatorii din punct de vedere juridic sau fac obiectul vreunui litigiu sau dacă obligațiile lor principale au fost îndeplinite înainte de data implementării fuziunii; (vi) creanțele Rockcastle în cadrul împrumuturilor acordate de Rockcastle oricărei societăți din grupul Rockcastle; (vii) datoriile Rockcastle în cadrul împrumuturilor acordate de o societate din grupul Rockcastle către Rockcastle și (viii) creanțele Rockcastle în cadrul împrumuturilor acordate de Rockcastle anumitor angajați ai Rockcastle sau ale oricărei societăți din grupul Rockcastle, dar excluzând orice acțiuni existente în NEPI Rockcastle deținute de Rockcastle (împreună „**Activele și pasivele Rockcastle**”).

- 35.3. Prețul de achiziție al activelor și pasivelor NEPI va fi satisfăcut prin emiterea dreptului de a primi numărul de acțiuni ordinare NEPI Rockcastle, astfel cum a fost determinat în baza raportului de schimb (având în vedere acțiunile existente achiziționate de NEPI în condițiile contractului-cadru). În mod asemănător, prețul de achiziție al activelor și pasivelor Rockcastle va fi satisfăcut prin emiterea dreptului de a primi numărul de acțiuni ordinare NEPI Rockcastle, astfel cum a fost determinat în baza raportului de schimb (având în vedere acțiunile existente achiziționate de Rockcastle în condițiile contractului-cadru).
- 35.4. Drepturile de a primi acțiuni NEPI Rockcastle, așa cum este avut în vedere în paragraful 2.3 de mai sus, pot fi transferate, fungibile, divizibile în mod liber pentru fiecare acțiune NEPI Rockcastle și pot fi transferate pentru fiecare și orice număr de acțiuni NEPI Rockcastle.
- 35.5. Începând cu data implementării fuziunii și în măsura în care pasivele respective nu au fost transferate efectiv către NEPI Rockcastle, NEPI Rockcastle:
 - 35.5.1. este responsabilă pentru toate pasivele NEPI și Rockcastle;
 - 35.5.2. va plăti cu promptitudine, la momentul scadenței, toate pasivele NEPI și Rockcastle;
 - 35.5.3. va despăgubi și va exonera pe NEPI și Rockcastle, la cerere, pentru fiecare pierdere, răspundere și cost pe care NEPI sau Rockcastle, după caz, le întâmpină ca urmare a neîndeplinirii de către NEPI Rockcastle a obligațiilor sale prevăzute de paragrafele 2.5.1 și 2.5.2 de mai sus și pentru orice altă răspundere care decurge din sau în legătură cu dreptul de proprietate asupra sau utilizarea activelor NEPI și/sau a activelor Rockcastle după transferul acestor active către NEPI Rockcastle, dar excluzând orice răspundere a NEPI sau Rockcastle care decurge din garanțiile acordate potrivit acordului de contribuție;
 - 35.5.4. va îndeplini toate obligațiile NEPI și Rockcastle după data de implementare a fuziunii, în baza oricărui contract (în afară de plata obligațiilor menționate în paragraful 2.5.2), în conformitate cu termenii contractului respectiv; și
 - 35.5.5. va despăgubi și va exonera NEPI și Rockcastle, la cerere, pentru fiecare pierdere, răspundere și cost pe care NEPI sau Rockcastle, după caz, le întâmpină ca urmare a îndeplinirii de către NEPI Rockcastle a obligațiilor NEPI sau Rockcastle, după caz, potrivit oricărui contract (asa cum se menționează la punctul 2.5.4 de mai sus).
- 35.6. Părțile pot încheia acordul de contribuție numai după finalizarea contractului-cadru încheiat între NEPI și Rockcastle la 13 decembrie 2016 și, pentru a evita orice dubiu, după ce toate condițiile din acordul respectiv au fost îndeplinite sau renunțate în conformitate cu termenii săi.



New Europe Property Investments plc

(Constituită și înregistrată în Insula Man cu numărul de înregistrare 001211V)
 (Înregistrată ca societate externă cu răspundere limitată în conformitate cu legea din Africa de Sud,
 Număr de înregistrare 2009/000025/10)
 Cod acțiuni JSE: NEP Cod acțiuni BVB: NEP
 ISIN: IM00B23XCH02
 („NEPI” sau „societatea”)

NOTIFICARE CU PRIVIRE LA ADUNAREA GENERALĂ EXTRAORDINARĂ A ACȚIONARILOR

Acolo unde este cazul și se aplică, termenii definiți în circulara la care este anexată prezenta notificare cu privire la adunarea generală extraordinară, au aceeași semnificație în prezenta notificare cu privire la adunarea generală extraordinară și, în special, în rezoluțiile expuse mai jos.

Se înștiințează prin prezenta că o adunare generală extraordinară a acționarilor NEPI va avea loc la ora 9:00 BST (10:00 ora Africii de Sud) (11:00 ora României), în data de 6 iulie 2017, la sediul societății, la etajul 2, Anglo International House, Lord Street, Douglas, Insula Man IM1 4LN, pentru ca acționarii să ia în considerare și, dacă vor considera oportun, să aprobe cu sau fără modificări rezoluțiile expuse mai jos.

Acționarii sunt invitați să consulte circulara, care expune informații și materiale explicative de care aceștia ar putea avea nevoie pentru a stabili dacă să participe sau nu la adunarea generală extraordinară și să voteze pentru rezoluțiile expuse mai jos.

Orice persoană (fie că este un acționar al societății sau nu) poate fi numită pentru a acționa ca împuternicit. Depunerea unui document de împuternicire nu va împiedica un acționar să participe și să voteze personal la adunarea generală extraordinară pentru care este desemnat împuternicitul sau la orice amânare a acesteia.

Cu excepția rezoluției speciale 2 și a rezoluției speciale 3 (a căror adoptare, pentru evitarea oricărei îndoieli, nu este o condiție pentru validitatea niciunei alte rezoluții), rezoluțiile expuse în prezenta notificare cu privire la adunarea generală extraordinară sunt inter-dependente și sunt supuse, de asemenea, fiecare, îndeplinirii sau, dacă se aplică, renunțării la condițiile prealabile pentru tranzacția de fuziune, astfel cum sunt expuse în paragraful 6 al circularii, cu excepția oricărei condiții prealabile care se referă la adoptarea rezoluției respective.

Informații importante cu privire la primirea acțiunilor NEPI Rockcastle

În conformitate cu legislația din Insula Man, acționarii NEPI nu vor deține un titlu de proprietate înregistrat asupra acțiunilor NEPI Rockcastle pe care le primesc potrivit tranzacției de fuziune. Acțiunile NEPI Rockcastle vor fi în schimb predate acționarilor NEPI sub formă de drepturi la valori mobiliare dematerializate care reprezintă proprietatea efectivă asupra acțiunilor respective. Trimiterile din acest document la acțiunile NEPI Rockcastle primite sau emise în temeiul tranzacției de fuziune sau al oricărei participații în NEPI Rockcastle ca urmare a listării pe bursele JSE și Euronext vor trebui, prin urmare, citite ca trimitere la o primire, emitere sau deținere de drepturi la valori mobiliare dematerializate care reprezintă proprietatea efectivă asupra acțiunilor NEPI Rockcastle, și nu ca titlu de proprietate înregistrat asupra acțiunilor NEPI Rockcastle.

Toate acțiunile NEPI Rockcastle vor fi înregistrate în numele uneia sau ambelor companii, respectiv PLC Nominees sau Euroclear Nederland, pentru și în numele acționarilor. Acțiunile NEPI Rockcastle tranzacționate pe JSE vor fi transferate în conformitate cu regulile Strate, iar cele tranzacționate pe Euronext Amsterdam vor fi transferate în conformitate cu regulile Euroclear Nederland.

Detaliile specifice cu privire la modalitatea în care acțiunile NEPI Rockcastle vor fi transferate acționarilor NEPI care au dreptul la acestea, în ceea ce privește distribuțiile și răscumpărarea, sunt expuse în paragrafele 3 și 4 din secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din Circulară.

Date importante de reținut***Acționarii din registrul de acțiuni din Africa de Sud***

	2017
Ultima zi de tranzacționare pe JSE pentru a fi eligibil pentru a participa la și a vota la adunarea generală extraordinară	Joi, 29 iunie
Data înregistrării pentru a vota la adunarea generală extraordinară ¹ („data înregistrării pentru votare”)	Mărti, 4 iulie
Ultima zi de depunere a formularelor de procură pentru adunarea generală extraordinară la Agentul de transfer din Africa de Sud, cel târziu până la ora 10:00	Mărti, 4 iulie
Adunarea generală extraordinară a acționarilor la ora 10:00	Joi, 6 iulie
Rezultatele adunării generale extraordinare publicate pe SENS	Joi, 6 iulie
Rezultatele adunării generale extraordinare publicate în presă	Vineri, 7 iulie

Note

1. Potrivit reglementării 22 din Regulamentul privind valorile mobiliare necertificate din 2006 (SD 743/06), societatea precizează că pentru a avea dreptul de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară (și, de asemenea, în scopul calculării numărului de voturi pe care o persoană care are dreptul să participe și să voteze le poate exprima), o persoană trebuie să fie înscrisă în registrul acționarilor societății cel târziu la ora 09:00 BST, mărti, 4 iulie 2017, nu mai târziu de 48 de ore înainte de ora stabilită pentru începerea adunării. Modificările înscririlor din registru după ora și data de înregistrare nu vor fi luate în considerare pentru stabilirea drepturilor oricărei persoane de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară.
2. Toate datele și orele din prezenta circulară sunt date și ore locale în Africa de Sud. Datele și orele de mai sus se pot modifica. Orice modificare va fi publicată pe SENS și în presă.
3. Acționarii sunt invitați să consulte pagina 15 din circulară pentru informații cu privire la acțiunea pe care trebuie să o întreprindă aceștia.
4. Transferurile de acțiuni între toate sub-registrele nu pot avea loc după ziua de mărti, 11 iulie 2017
5. Certificatele de acțiuni nu pot fi dematerializate sau rematerializate după ziua de mărti, 11 iulie 2017

Acționarii înregistrați în România

	2017
Ultima zi de tranzacționare pe BVB pentru a fi eligibil pentru a participa la și a vota la adunarea generală extraordinară	Vineri, 30 iunie
Data înregistrării pentru a vota la adunarea generală extraordinară ¹ („data înregistrării pentru votare”)	Mărti, 4 iulie
Ultima zi de depunere a formularelor de procură pentru adunarea generală extraordinară la Secretarul Societății, cel târziu până la ora 11:00	Mărti, 4 iulie
Adunarea generală extraordinară a acționarilor la ora 11:00	Joi, 6 iulie
Rezultatele adunării generale extraordinare publicate pe site-ul BVB	Joi, 6 iulie

Note

6. Potrivit reglementării 22 din Regulamentul privind valorile mobiliare necertificate din 2006 (SD 743/06), societatea precizează că pentru a avea dreptul de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară (și, de asemenea, în scopul calculării numărului de voturi pe care o persoană care are dreptul să participe și să voteze le poate exprima), o persoană trebuie să fie înscrisă în registrul acționarilor societății cel târziu la ora 09:00 BST, mărti, 4 iulie 2017, nu mai târziu de 48 de ore înainte de ora stabilită pentru începerea adunării. Modificările înscririlor din registru după ora

- și data de înregistrare nu vor fi luate în considerare pentru stabilirea drepturilor oricărei persoane de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară.
7. Toate datele și orele din prezenta circulară sunt date și ore locale în România. Datele și orele de mai sus se pot modifica. Orice modificare va fi publicată pe site-ul BVB.
 8. Acționarii sunt invitați să consulte pagina 15 din circulară pentru informații cu privire la acțiunea pe care trebuie să o întreprindă aceștia.
 9. Transferurile de acțiuni între toate sub-registrele nu pot avea loc după ziua de marți, 11 iulie 2017.
 10. Certificatele de acțiuni nu pot fi dematerializate sau rematerializate după ziua de marți, 11 iulie 2017

Acționarii din registrul din Marea Britanie

2017	
Data înregistrării pentru a vota la adunarea generală extraordinară ¹ („data înregistrări pentru votare”)	Marți, 4 iulie
Ultima zi de depunere a formularelor de procură pentru adunarea generală extraordinară la Secretarul Societății, cel târziu până la ora 9:00	Marți, 4 iulie
Adunarea generală extraordinară a acționarilor la 9:00	Joi, 6 iulie

Note

11. Potrivit reglementării 22 din Regulamentul privind valorile mobiliare necertificate din 2006 (SD 743/06), societatea precizează că pentru a avea dreptul de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară (și, de asemenea, în scopul calculării numărului de voturi pe care o persoană care are dreptul să participe și să voteze le poate exprima), o persoană trebuie să fie înscrisă în registrul acționarilor societății cel târziu la ora 09:00 BST, marți, 4 iulie 2017, nu mai târziu de 48 de ore înainte de ora stabilită pentru începerea adunării. Modificările înscrierilor din registru după ora și data de înregistrare nu vor fi luate în considerare pentru stabilirea drepturilor oricărei persoane de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară.
12. Toate datele și orele menționate mai sus sunt date și ore locale în Marea Britanie. Datele și orele de mai sus se pot modifica. Orice modificare va fi publicată pe SENS și pe site-ul BVB.
13. Acționarii sunt invitați să consulte pagina 15 din circulară pentru informații cu privire la acțiunea pe care trebuie să o întreprindă aceștia.
14. Transferurile de acțiuni între toate sub-registrele nu pot avea loc după ziua de marți, 11 iulie 2017.
15. Certificatele de acțiuni nu pot fi dematerializate sau rematerializate după ziua de marți, 11 iulie 2017.

REZOLUȚIA 1: APROBAREA TRANZACȚIEI NEPI

„S-a hotărât, în termenii secțiunilor 9.20(a) și 10.4(e) din Cerințele de listare ale JSE, că tranzacția NEPI, astfel cum este detaliată în Secțiunea Unu a circularei, cuprinzând:

1. vânzarea de către NEPI a tuturor activelor și pasivelor sale, inclusiv 100% din dreptul său de proprietate asupra tuturor filialelor subiacente (excluzând însă orice acțiuni NEPI Rockcastle deținute de NEPI) către NEPI Rockcastle, în schimbul dreptului de a primi un număr de acțiuni NEPI Rockcastle noi emise către NEPI stabilit pe baza raportului de schimb („swap ratio”);
2. transferul drepturilor asupra acțiunilor NEPI Rockcastle către acționarii NEPI, în funcție de alegerea acționarilor NEPI de a primi drepturile respective, în oricare dintre următoarele modalități:
 - (i) potrivit unei distribuții *in specie* realizată de NEPI sub formă de restituire de capital;
 - (ii) potrivit unei distribuții *in specie* declarată de NEPI sub formă de dividende; sau
 - (iii) cu decontarea contravalorii pentru răscumpărarea de către NEPI a tuturor acțiunilor NEPI deținute de acționarii respectivi, dar numai dacă acționarii respectivi nu au ales să primească distribuția sub formă de dividende;

după care, Consiliul de administrație va autoriza distribuția *in specie* sub formă de restituire de capital, va declara distribuția *in specie* sub formă de dividende și va implementa răscumpărarea, iar pentru decontarea acestora, NEPI Rockcastle va emite acțiuni NEPI Rockcastle către acționarii NEPI, astfel încât aceștia să primească 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută la data înregistrării;

3. listarea întregului capital social emis al NEPI Rockcastle pe Piața Principală a JSE și pe Euronext Amsterdam; și
4. delistarea NEPI de pe JSE și (ulterior aprobării BVB și ASF) de pe BVB și dizolvarea administrativă ulterioară a NEPI,

toate acestea în baza celor descrise în circulara către acționarii NEPI, la care este anexată o copie a prezentei notificări cu privire la adunare generală extraordinară, va fi și este autorizată prin prezenta.”

În vederea adoptării rezoluției 1, este necesară susținerea unei majorități care să depășească 50% din drepturile de vot exercitate cu privire la rezoluție de către acționarii, prezenți personal sau prin împuternicit la adunarea generală extraordinară. Numai acționarii reflectați în registru ca atare la data înregistrării votului au dreptul să voteze pentru rezoluția 1. Drepturile de vot controlate de Rockcastle, partea asociată, și asociații săi nu vor fi luate în considerare în stabilirea rezultatului rezoluției 1, chiar dacă vor fi luate în considerare pentru stabilirea cvorumului necesar. Cu toate acestea, este de remarcat faptul că, la ultima dată aplicabilă, nici Rockcastle, nici vreun asociat al Rockcastle nu deținea nicio acțiune în NEPI.

REZOLUȚIA SPECIALĂ 1: DISTRIBUȚIA *IN SPECIE* SUB FORMĂ DE RESTITUIRE DE CAPITAL

„S-a hotărât, în termenii secțiunii 5.85(c) din Cerințele de listare ale JSE, în urma alegerilor acționarilor conform paragrafului 5.8 din circulară la care este anexată o copie a prezentei notificări cu privire la adunare generală extraordinară, dacă consiliul de administrație autorizează către acționarii NEPI o distribuție *in specie* sub formă de restituire de capital, făcută exclusiv din alte surse decât din rezultatul reportat, inclusiv din orice sumă descrisă ca fiind o primă de emisiune, această distribuție va fi și este autorizată prin prezenta și va fi îndeplinită integral prin transferarea către acționarii NEPI a dreptului de a primi 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută la data înregistrării.”

În vederea adoptării rezoluției speciale 1, este necesară susținerea a cel puțin 75% din drepturile de vot exercitate cu privire la rezoluție de către acționarii prezenți personal sau prin împuternicit la adunarea generală extraordinară. Numai acționarii reflectați în registru ca atare la data înregistrării votului au dreptul să voteze pentru rezoluția specială 1.

REZOLUȚIA SPECIALĂ 2: VALORIFICAREA REZERVEI

„S-a hotărât că:

- (a) articolul 140 (Rezerve) din actul constitutiv al NEPI va fi eliminat și înlocuit cu următorul text:

„Consiliul de administrație poate, în orice moment, să transfere din rezultatul reportat sau din orice alte rezerve ale Societății în conturile de capitaluri privind prima de emisiune sau orice alte rezerve similare, sumele pe care le consideră oportune”; și

- (b) ca drept urmare consiliul de administrație va fi și este autorizat prin prezentul să transfere din rezultatul reportat sau din orice alte rezerve în conturile de capitaluri privind prima de emisiune sau orice alte rezerve similare, orice sumă care ar putea fi necesară pentru a îndeplini alegerile acționarilor NEPI de a primi distribuția *in specie* sub formă de restituire de capital sau de a participa la răscumpărare în termenii paragrafului 5.8 ai circularei la care este anexată o copie a prezentei notificări cu privire la adunarea generală extraordinară.”

În vederea adoptării rezoluției speciale 2, este necesară susținerea a cel puțin 75% din drepturile de vot exercitate cu privire la rezoluție de către acționarii, prezenți personal sau prin împuternicit la adunarea generală extraordinară. Numai acționarii reflectați în registru ca atare la data înregistrării votului au dreptul să voteze pentru rezoluția specială 2.

REZOLUȚIA SPECIALĂ 3: REDUCEREA VALORII NOMINALE

„S-a hotărât că:

- (a) articolul 11 din actul constitutiv al NEPI va fi modificat după cum urmează:

- (i) eliminând următoarele cuvinte: *”În măsura în care acțiunile din capitalul Societății cuprind acțiuni cu o valoare nominală, Societatea, în adunare generală, poate, la anumite intervale de timp, prin rezoluție; și*
- (ii) înlocuind cuvintele respective cu următoarele: *”În măsura în care acțiunile din capitalul Societății cuprind acțiuni cu o valoare nominală, și sub rezerva articolului 65.1 (dacă este cazul) și obținerii acordului prealabil al acționarilor prin rezoluție, în adunarea generală, Societatea poate, la anumite intervale de timp, prin rezoluția Directorilor; și*

- (b) potrivit articolului 11, consiliul va fi și este autorizat prin prezenta să re-desemneze, să re-denomineze sau să transforme, total sau parțial, capitalul social al NEPI în acțiuni cu o valoare nominală mai mică, în măsura în care consideră că este necesar sau de dorit în legătură fie cu distribuțiile *in specie* avute în vedere în paragraful 5.7 și/sau cu răscumpărarea avută în vedere în paragraful 5.8 din circulara către acționarii NEPI la care este anexată o copie a prezentei notificări cu privire la adunarea generală extraordinară, și ca actul constitutiv al NEPI va fi modificat pentru a reflecta această re-desemnare, redenumire sau conversie în măsura în care acest lucru este autorizat de către consiliu.”

În vederea adoptării rezoluției speciale 3, este necesară susținerea a cel puțin 75% din drepturile de vot exercitate cu privire la rezoluție de către acționarii, prezenți personal sau prin împuternicit la adunarea generală extraordinară. Numai acționarii reflectați în registru ca atare la data înregistrării votului au dreptul să voteze pentru rezoluția specială 3.

REZOLUȚIA SPECIALĂ 4: DISTRIBUȚIA *IN SPECIE* SUB FORMĂ DE DIVIDENDE

„S-a hotărât, în termenii secțiunii 5.85(c) din Cerințele de listare ale JSE, dacă este declarată de către consiliul de administrație potrivit alegerilor acționarilor NEPI în termenii paragrafului 5.8 din circulara la care este anexată o copie a prezentei notificări cu privire la adunarea generală extraordinară, o distribuție *in specie* sub formă de dividende, respectiv exclusiv din rezultatul reportat, aceasta distribuție va fi și este autorizată prin prezenta și va fi îndeplinită integral prin transferarea către acționarii NEPI a dreptului de a primi 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI deținută la data înregistrării.”

În vederea adoptării rezoluției speciale 4, este necesară susținerea a cel puțin 75% din drepturile de vot exercitate cu privire la rezoluție de către acționarii, prezenți personal sau prin împuternicit la adunarea generală extraordinară. Numai acționarii reflectați în registru ca atare la data înregistrării votului au dreptul să voteze pentru rezoluția specială 4.

REZOLUȚIA SPECIALĂ 5: MODIFICAREA DREPTURILOR ACȚIONARILOR

"S-a hotărât că, în măsura în care declararea distribuției sub formă de dividende, menționată în rezoluția specială 4 se face doar acționarilor care au ales să își primească acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle prin dividende, constituie o modificare a drepturilor acționarilor, o astfel de modificare a drepturilor acționarilor este și va fi autorizată prin prezenta și aprobată în toate privințele și că, drept urmare, consiliul de administrație va fi autorizat să declare această distribuție *in specie* sub formă de dividende numai acelor acționari care aleg să-și primească acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle potrivit unei distribuții sub formă de dividende".

În vederea adoptării rezoluției speciale 5, este necesară susținerea a cel puțin 75% din drepturile de vot exercitate cu privire la rezoluție de către acționarii, prezenți personal sau prin împuternicit la adunarea generală extraordinară. Numai acționarii reflectați în registru ca atare la data înregistrării votului au dreptul să voteze pentru rezoluția specială 5.

REZOLUȚIA SPECIALĂ 6: RĂSCUMPĂRAREA ACȚIUNILOR

„S-a hotărât, în termenii secțiunii 5.96(c) din Cerințele de listare ale JSE că NEPI va fi și este prin prezenta autorizată, imediat ce va fi posibil după data de implementare a fuziunii și înainte de distribuția *in specie*, să răscumpere toate acțiunile NEPI de la acționarii NEPI care au ales în mod valabil să participe la răscumpărare, răscumpărare care se va realiza exclusiv altfel decât din rezultatul reportat, inclusiv din orice sumă descrisă ca fiind o primă de emisiune, în schimbul căreia NEPI va transfera către acționarii NEPI dreptul de a primi 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI răscumpărată.”

Directorii confirmă că după ce au luat în considerare efectul răscumpărării:

- (i) societatea și grupul vor putea, în cursul desfășurării normale a activității, să își plătească datoriile pe o perioadă de 12 luni de la data notificării privind adunarea generală extraordinară;
- (ii) activele societății și ale grupului vor depăși pasivele societății și ale grupului pe o perioadă de 12 luni de la data notificării privind adunarea generală extraordinară. În acest scop, activele și pasivele au fost recunoscute și evaluate în conformitate cu politicile contabile utilizate în cele mai recente situații financiare anuale ale grupului care au fost auditate;
- (iii) capitalul social și rezervele societății și ale grupului vor fi adecvate pentru scopurile obișnuite ale activității pe o perioadă de 12 luni de la data notificării privind adunarea generală extraordinară; și
- (iv) capitalul de lucru al societății și al grupului va fi adecvat pentru scopurile obișnuite ale activității pe o perioadă de 12 luni de la data notificării privind adunarea generală extraordinară.

În vederea adoptării rezoluției speciale 6, este necesară susținerea a cel puțin din 75% drepturile de vot exercitate cu privire la rezoluție de către acționarii, prezenți personal sau prin împuternicit la adunarea generală extraordinară. Numai acționarii reflectați în registru ca atare la data înregistrării votului au dreptul să voteze pentru rezoluția specială 6.

REZOLUȚIA 2: DELISTAREA ȘI DIZOLVAREA ADMINISTRATIVĂ A NEPI

„S-a hotărât că delistarea NEPI de pe Piața Principală a JSE și a BVB, în baza celor descrise în circulara către acționarii NEPI, la care este anexată o copie a prezentei notificări cu privire la adunarea generală extraordinară, și dizolvarea administrativă ulterioară a NEPI, imediat ce va fi posibil în mod rezonabil după achitarea tuturor datoriilor NEPI, vor fi și sunt autorizate prin prezenta.

În vederea adoptării rezoluției 2, este necesară susținerea unei majorități care să depășească 50% din drepturile de vot exercitate cu privire la rezoluție de către acționarii, prezenți personal sau prin împuternicit la adunarea generală extraordinară. Numai acționarii reflectați în registru ca atare la data înregistrării votului au dreptul să voteze pentru rezoluția 2.

REZOLUȚIA 3: AUTORITATEA DE A IMPLEMENTA REZOLUȚIILE

„S-a hotărât că orice director sau secretarul societății NEPI va fi și este autorizat prin prezenta să întreprindă toate acele acțiuni și să semneze toate acele documente care sunt necesare pentru a implementa rezoluțiile și rezoluțiile speciale propuse mai sus și adoptate la adunarea generală extraordinară.”

În vederea adoptării rezoluției 3, este necesară susținerea unei majorități care să depășească 50% din drepturile de vot exercitate cu privire la rezoluție de către acționarii, prezenți personal sau prin împuternicit la adunarea generală extraordinară. Numai acționarii reflectați în registru ca atare la data înregistrării votului au dreptul să voteze pentru rezoluția 3.

VOTAREA ȘI CVORUMUL

Acționarii sunt încurajați să participe, să vorbească și să voteze la adunarea generală extraordinară.

Nicio activitate nu va fi efectuată în cadrul adunării generale extraordinare, decât dacă este prezent un cvorum în momentul în care adunarea trece la ordinea de zi, însă absența unui cvorum nu va exclude alegerea sau numirea unui președinte, care nu se va considera ca făcând parte din ordinea de zi a adunării generale extraordinare. Trei persoane îndreptățite să participe și să voteze cu privire la activitatea care urmează să fie implementată, fiecare fiind un acționar prezent în persoană sau un împuternicit al unui acționar sau o persoană îndreptățită să participe și să voteze cu privire la activitatea care urmează să fie implementată, fiind un acționar în măsură să exercite în totalitate cel puțin 25% din totalul drepturilor de vot care pot fi exercitate cel puțin pentru un aspect care urmează a fi hotărât la adunare și fiind prezent personal sau prin împuternicit, vor reprezenta un cvorum.

În cazul în care, în termen de cincisprezece minute (sau un interval mai lung de timp care nu depășește o oră, astfel cum consideră președintele ca fiind oportun, la discreția sa absolută) de la ora stabilită pentru desfășurarea unei adunări generale extraordinare, nu este prezent un cvorum sau dacă în timpul unei adunări acest cvorum nu mai este prezent, adunarea generală extraordinară va fi amânată pentru altă oră, mai târziu, în aceeași zi, pentru aceeași zi din săptămâna viitoare, la aceeași oră și în același loc, sau pentru o altă zi la ora și locul pe care președintele (sau, în lipsa acestuia, consiliul) le va stabili, care va fi nu mai repede de paisprezece zile și nici mai mult de douăzeci și opt de zile de la data respectivă. În cazul în care la ședința amânată cvorumul nu se va întruni în termen de cincisprezece minute de la ora stabilită pentru desfășurarea adunării generale extraordinare, un acționar prezent personal sau prin împuternicit va reprezenta un cvorum. Dacă acest cvorum nu este prezent sau, în timpul adunării generale extraordinare amânate, nu mai este prezent un cvorum, adunarea generală extraordinară amânată se va anula. Societatea va transmite un preaviz de cel puțin șapte zile calendaristice privind orice adunare amânată din lipsa cvorumului (în cazul în care adunarea respectivă este amânată pentru o zi care este nu mai repede de paisprezece zile și nici mai mult de douăzeci și opt de zile de la data respectivă).

Fiecare acționar care este prezent în persoană sau prin împuternicit, la ridicarea mâinilor va avea un vot și pentru alegeri va avea un vot pentru fiecare acțiune pe care o deține.

Pentru a înregistra mai eficient voturile și pentru a pune în aplicare intențiile acționarilor, votarea pentru toate rezoluțiile se va desfășura prin numărarea voturilor.

NOTE LA NOTIFICAREA CU PRIVIRE LA ADUNAREA GENERALĂ EXTRAORDINARĂ

16. Un acționar al societății care are dreptul să participe la adunarea generală extraordinară și să voteze în cadrul acesteia are dreptul să numească unul sau mai mulți împuterniciți pentru a participa și a vota în locul acționarului respectiv.
17. Un împuternicit al unui acționar nu trebuie să fie acționar al societății.
18. Un formular de procură este inclus împreună cu această notificare, iar instrucțiunile de utilizare sunt indicate pe formular.
19. Formularul de procură completat și semnat în mod corespunzător trebuie să fie primit de către Agentul de transfer din Africa de Sud/Secretarul Societății, după caz, cel târziu cu 48 (patruzeci și opt) de ore înainte de ora la care adunarea este programată să înceapă. Transmiterea prin e-mail este acceptabilă, astfel cum este detaliat în formularul de procură.
20. Completarea și restituirea unui formular de procură nu împiedică acționarul societății să participe la adunarea generală extraordinară și să voteze personal.
21. Pentru a avea dreptul de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară (și, de asemenea, în scopul calculării numărului de voturi pe care o persoană care are dreptul să participe și să voteze le poate exprima), o persoană trebuie să fie înscrisă în registrul membrilor societății cel târziu până la ora și data înregistrării, aceasta fiind cel târziu cu patruzeci și opt de ore înainte de ora stabilită pentru începerea adunării generale, respectiv ora 09:00 BST, marți, 4 iulie 2017. Modificările înscrierilor din registru după ora și data de înregistrare nu vor fi luate în considerare pentru stabilirea drepturilor oricărei persoane de a participa și de a vota la adunarea generală extraordinară.

Din dispoziția Consiliului

New Europe Property Investments plc

9 iunie 2017

Sediul social

2nd Floor, Anglo International House
 Lord Street
 Douglas
 Insula Man, IM1 4LN



New Europe Property Investments plc

(Constituită și înregistrată în Insula Man cu numărul de înregistrare 001211V)
 (Înregistrată ca societate externă cu răspundere limitată în conformitate cu legile din Africa de Sud,
 (Număr de înregistrare 2009/000025/10)
 Cod acțiuni JSE: NEP Cod acțiuni BVB: NEP
 ISIN: IM00B23XCH02
 („NEPI” sau „societatea”)

FORMULAR DE PROCURĂ

Acolo unde este cazul și se aplică, termenii definiți în circulara la care este anexat prezentul formular de procură, au aceeași semnificație în prezentul formular de procură.

ACEST FORMULAR DE PROCURĂ ESTE REZERVAT EXCLUSIV UTILIZĂRII DE CĂTRE:

- acționarii care dețin acțiuni în formă dematerializată și certificate „în nume propriu” din registrul AS;
- toți acționarii înregistrați în România; și
- acționarii certificați în registrul din Marea Britanie.

Se va completa de către acționarii menționați mai sus, care nu pot participa la adunarea generală extraordinară a acționarilor societății care va avea loc la sediul societății la sediul social al NEPI la etajul 2, Anglo International House, Lord Street, Douglas, Insula Man IM1 4LN, la ora 9:00 BST (10:00 ora Africii de Sud) (11:00 ora României) joi, 6 iulie 2017, sau la orice altă dată și o oră suspendată sau amânată.

Orice persoană (fie că este un acționar al societății sau nu) poate fi numită pentru a acționa ca împuternicit. Depunerea unui document de împuternicire nu va împiedica un acționar să participe și să voteze personal la adunarea generală extraordinară pentru care este desemnat împuternicitul sau la orice amânare a acesteia.

Formularul de procură poate fi transmis către Agentul de transfer din Africa de Sud/Secretarul Societății, după caz, prin înmânare personală, poștă, fax sau e-mail cel târziu la ora 09:00 BST (10:00 ora Africii de Sud) (11:00 ora României) marți, 4 iulie 2017, astfel cum este detaliat mai jos:

Agentul de transfer din Africa de Sud Computershare Investor Services Proprietary Limited În atenția: Departamentul „Meetings” (Meetings Department) Rosebank Towers, 15 Biermann Avenue Rosebank, 2196 (PO Box 61051, Marshalltown, 2107, Africa de Sud)	Secretarul Societății Cornelius Eduard Cassell 2 nd Floor, Anglo International House Lord Street Douglas Insula Man, IM1 4LN
În atenția: Departamentului Acțiuni Corporative Tel: +27 11 370 5000 (disponibil între 08:00 și 16:30 ora Africii de Sud) Fax: +27 11 688 5238 Email: proxy@computershare.co.za	Tel: +44 (0)2031 801 547 Email: eddie@sabre-iom.com

Vă rugăm să completați detaliile de mai jos cu MAJUSCULE.

Subsemnatul/Subsemnații

cu adresa în

Numărul de telefon de
la domiciliu

Numărul de telefon mobil

Adresa de e-mail

fiind titularul(ii) a

acțiuni NEPI, numesc/numim prin
prezenta pe:

1. sau în lipsa lui/ei

2. sau în lipsa lui/ei

3. președintele adunării generale extraordinare

ca împuternicitul meu/împuterniciții mei pentru a participa și a vorbi și a vota pentru mine/noi în numele meu/nostru la adunarea generală extraordinară și la orice amânare sau suspendare a acesteia, în vederea considerării și, dacă va considera oportun, adoptării, cu sau fără modificări, rezoluțiilor ce vor fi propuse la adunarea generală extraordinară, și pentru a vota cu privire la rezoluții în raport cu acțiunile înregistrate în numele meu/noastre.

Vă rugăm să indicați cu un X în spațiile prevăzute mai jos cum doriți să fie exprimate voturile dvs. Dacă nu specificați modul în care doriți să fie exprimat vreun vot, se va considera că ați autorizat împuternicitul dvs. să voteze sau să se abțină de la vot astfel cum el/ea consideră oportun.

	Numărul de voturi		
	*În favoarea	*Împotriva	*Abținere
Rezoluția 1: Aprobarea tranzacției NEPI			
Rezoluția specială 1: Distribuțiile <i>in specie</i> sub formă de restituire de capital			
Rezoluția specială 2: Valorificarea rezervelor			
Rezoluția specială 3: Reducerea valorii nominale			
Rezoluția specială 4: Distribuțiile <i>in specie</i> sub formă de dividende			
Rezoluția specială 5: Modificarea drepturilor acționarilor			
Rezoluția specială 6: Răscumpărarea acțiunilor			
Rezoluția 2: Delistarea și dizolvarea administrativă a NEPI			
Rezoluția 3: Autoritatea de a implementa rezoluțiile			



New Europe Property Investments plc

(Constituită și înregistrată în Insula Man cu numărul de înregistrare 001211V)

(Înregistrată ca societate externă cu răspundere limitată în conformitate cu legile din Africa de Sud, număr de înregistrare 2009/000025/10)

Cod acțiuni JSE: NEP Cod acțiuni BVB: NEP ISIN: IM00B23XCH02

(„NEPI” sau „societatea”)

FORMULAR DE ALEGERE A DIVIDENDELOR

Acolo unde este cazul și se aplică, termenii definiți în circulara la care este anexat prezentul formular de alegere a dividendelor, au aceeași semnificație în prezentul formular de alegere a dividendelor.

ACEST FORMULAR DE ALEGERE A DIVIDENDELOR ESTE REZERVAT EXCLUSIV UTILIZĂRII DE CĂTRE:

- acționarii certificați în registrul din Africa de Sud;
- toți acționarii înregistrați în România; și
- toți acționarii din registrul din Marea Britanie.

Se va completa de către acționarii înregistrați menționați mai sus, care doresc să primească acțiunile de distribuție NEPI Rockcastle sub formă de dividende.

Instrucțiuni

1. Instrucțiunile complete sunt prezentate în secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară.
2. Pentru fiecare acționar este necesar un formular separat de alegere a dividendelor.
3. Alegerea trebuie făcută în ceea ce privește întreaga dvs. participație în NEPI.
4. **Partea A** trebuie completată de toți acționarii menționați mai sus, care doresc să primească distribuția sub formă de dividende.
5. **Partea B** trebuie completată de toți acționarii menționați mai sus, care doresc să dețină acțiunile lor NEPI Rockcastle în registrul NEPI Rockcastle din Africa de Sud și care au un cont CSDP sau de broker în Africa de Sud.
6. **Partea C** trebuie completată de toți acționarii menționați mai sus, care doresc să dețină acțiunile lor NEPI Rockcastle în registrul european al NEPI Rockcastle și care au un cont de custodie sau de brokeraj în Europa prin intermediul căruia pot deține acțiuni în registrul european al NEPI Rockcastle.
7. În cazul în care completați și restituiți acest formular ca mai jos, nu aveți dreptul să participați la răscumpărare.
8. Formularul de alegere a dividendelor trebuie păstrat deoarece nu vor fi difuzate copii suplimentare. Se pot solicita copii suplimentare de la Agentul de transfer din Africa de Sud la adresele prezentate în secțiunea „Informații despre societate”.
9. În cazul în care nu furnizați detalii corecte despre un cont CSDP sau de broker în Africa de Sud sau despre un cont de custodie sau de brokeraj în Europa în spațiile prevăzute mai jos, acțiunile NEPI Rockcastle la care aveți dreptul vor fi deținute în escrow de către Agentul de escrow, astfel cum este detaliat în paragraful 1.2 din secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară.

Formularul de alegere a dividendelor trebuie să fie transmis Secretarilor de Transfer din AS prin e-mail la corporate.events@computershare.co.za, până cel târziu la ora 11:00 BST (ora 13:00 ora României), vineri, 14 Iulie 2017.

NU SE VOR ACCEPTA FORMULARE DE ALEGERE A DIVIDENDELOR ÎNTÂRZIATE

Partea A: Se va completa de toti actionarii mentionati mai sus, care doresc să primească distributia sub formă de dividende.

Vă rugăm să completați detaliile de mai jos cu MAJUSCULE.

Subsemnatul/Subsemnata

- recunosc/recunoaștem că, potrivit tranzacției NEPI am/avem dreptul să primesc/primim fie o distribuție *in specie* realizată de NEPI sub formă de restituire de capital, fie o distribuție *in specie* declarată de NEPI sub formă de dividende, fie să aleg să îmi/ne fie răscumpărate acțiunile NEPI, pentru decontarea cărora mi/ni se va emite în cele din urmă 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI pe care o dețin/deținem la data înregistrării;
- aleg/alegem în mod irevocabil să primesc/primim acțiunile mele/noastre de distribuție NEPI Rockcastle potrivit unei distribuții *in specie* sub formă de dividende pentru întreaga participație a mea/noastră în NEPI și în termenii și condițiile incluse în prezentul formular de alegere a dividendelor și în circulară;
- recunosc/recunoaștem că prezentul formular de alegere a dividendelor este aplicabil numai cu privire la acțiunile NEPI pentru care sunt/suntem titular(i) înregistrat(ți) la final de program în data înregistrării (vineri, 14 iulie 2017);
- recunosc/recunoaștem că pentru decontarea distribuției am/avem dreptul numai la acțiunile NEPI Rockcastle cotate, plătite integral, stabilite prin aplicarea raportului de schimb la numărul de acțiuni NEPI deținute de mine/noi la data înregistrării (vineri, 14 iulie 2017);
- recunosc/recunoaștem că, în urma acestei alegeri, nu am/avem dreptul (și prin prezentul renunț/renunțăm în mod irevocabil la) să primim și distribuția *in specie* realizată de NEPI sub formă de restituire de capital pentru participația mea/noastră în NEPI;
- recunosc/recunoaștem că, în urma acestei alegeri, nu am/avem dreptul să particip/participăm la răscumpărare; și
- recunosc/recunoaștem că în cazul în care nu furnizez/furnizăm detalii corecte despre un cont CSDP sau de broker în Africa de Sud sau despre un cont de custode sau de brokeraj în Europa, prin intermediul căruia pot/putem deține acțiuni în registrul european al NEPI Rockcastle, în spațiile prevăzute mai jos, acțiunile NEPI Rockcastle la care am/avem dreptul vor fi deținute în escrow de către Agentul de escrow, astfel cum este detaliat în paragraful 1.2 din secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară.

Semnat în

la data de

2017

Semnătura

Asistat de (unde se aplică)

Semnătura

Numărul de telefon de la domiciliu:

Numărul de
telefon mobil:

Adresa de e-mail:

Funcția, numele complet și adresa acționarului/persoana juridică înregistrat(ă)

**Acționarii certificați în
registrul din AS**

Numărul de referință al acționarului:

Numărul de cont la agentul de transfer (dacă este cunoscut):

A acționari în registrul din Marea Britanie	ID de participare CREST:
	Cont de membru CREST:
A acționari în registrul din România	
	Cod de membru broker:
A acționari individuali	Cont client la broker:
A acționari la custodele din România	Cod membru custode:
	Cont client la custodele din România:
A acționari cu propriul cont de broker	Nume broker:
	Cont broker:

Partea B trebuie completată de toți acționarii menționați mai sus, care doresc să dețină acțiunile lor NEPI Rockcastle în registrul NEPI Rockcastle din Africa de Sud și care au un cont CSDP sau de broker în Africa de Sud.

Vă rugăm să completați informațiile de mai jos dacă dețineți un cont la un broker sau CSDP și doriți ca respectivul cont să fie creditat cu acțiunile NEPI Rockcastle cotate:

Numele titularului de cont:

Numele brokerului:

Numele CSDP:

Numărul de cont al brokerului:

Numărul de cont al CSDP:

Numărul de telefon al brokerului/CSDP:

Numărul brokerului/CSDP SCA:

Vă rugăm să rețineți: În cazul în care detaliile contului furnizate de dvs. mai sus sunt incorecte sau incomplete, nu va fi posibil să credităm contul respectiv cu acțiunile NEPI Rockcastle cotate la care aveți dreptul, caz în care acțiunile NEPI Rockcastle vor fi emise Agentului de escrow, astfel cum este detaliat suplimentar în paragraful 1.2 din secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară. Acționarii sunt invitați să consulte secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară, care expune acțiunea detaliată pe care trebuie să o întreprindă acționarii în ceea ce privește procedura pentru a primi acțiunile NEPI Rockcastle.

Partea C trebuie completată de toți acționarii menționați mai sus, care doresc să dețină acțiunile lor NEPI Rockcastle în registrul european al NEPI Rockcastle și care au un cont de custodie sau de brokeraj în Europa prin intermediul căruia pot deține acțiuni în registrul european al NEPI Rockcastle.

Vă rugăm să completați informațiile de mai jos dacă dețineți un cont la un custode sau un broker, prin intermediul căruia puteți deține acțiuni în registrul european al NEPI Rockcastle, și doriți ca respectivul cont să fie creditat cu acțiunile NEPI Rockcastle cotate:

Numele titularului de cont:

Numele brokerului:

Numele custodelui:

Numărul de cont al brokerului:

Numărul de cont al custodelui:

Numărul de telefon al brokerului/custodelui:

Numărul de telefon al brokerului/custodelui SCA:

Vă rugăm să rețineți: În cazul în care detaliile contului furnizate de dvs. mai sus sunt incorecte sau incomplete, nu va fi posibil să credităm contul respectiv cu acțiunile NEPI Rockcastle cotate la care aveți dreptul, caz în care acțiunile NEPI Rockcastle vor fi emise Agentului de escrow, astfel cum este detaliat suplimentar în paragraful 1.2 din secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară. Acționarii sunt invitați să consulte secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară, care expune acțiunea detaliată pe care trebuie să o întreprindă acționarii în ceea ce privește procedura pentru a primi acțiunile NEPI Rockcastle.

NOTE LA FORMULAR DE ALEGERE A DIVIDENDELOR

22. Dacă aveți îndoieli cu privire la completarea acestui formular de alegere a dividendelor, vă rugăm să consultați contabilul, consilierul juridic, bancherul, brokerul sau alt consilier profesional.
23. Acționarii trebuie să consulte secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară. Termenii din prezentul formular de alegere a dividendelor au aceeași semnificație ca și în circulară, dacă nu este specificat altfel în context.
24. Pentru a fi valabil, acest formular de alegere a dividendelor trebuie completat și primit în mod corespunzător de către Agentul de transfer din Africa de Sud în conformitate cu datele și orele de referință menționate în circulară.
25. Semnătura de pe acest formular de alegere a dividendelor a oricărei persoane care se află în incapacitate legală va fi însoțită de semnătura părintelui, tutorelui sau reprezentantului legal al persoanei respective, după caz.
26. NEPI își rezervă dreptul la discreția sa, de a:
 - 26.1. trata drept nul (caz în care veți primi distribuția *in specie* sub formă de restituire de capital) orice formular de alegere a dividendelor care nu respectă termenii alegerii, orice instrucțiuni sau prevederile din circulară; și
 - 26.2. solicita dovada autorității persoanei care semnează acest formular de alegere a dividendelor, în cazul în care o astfel de dovadă nu a fost încă înaintată sau înregistrată de Agentul de transfer din Africa de Sud.
27. Orice modificare sau corectare a prezentului formular de alegere a dividendelor trebuie să fie semnată în întregime și nu doar parafată de către semnatar(i).
28. Persoanele care au dobândit acțiuni în NEPI după data publicării circularei la care este anexat prezentul formular de alegere a dividendelor pot obține copii ale formularului de alegere a dividendelor și a documentului menționat de la Sponsorul JSE, Java Capital Trustees and Sponsors Proprietary Limited, 6A Sandown Valley Crescent, Sandton, 2196, începând cu ziua de vineri, 9 iunie 2017 și până vineri, 14 iulie 2017, inclusiv. Va fi, de asemenea, disponibilă pe site-ul societății (www.nepinvest.com), și pe site-ul BVB (www.bvb.ro) începând de vineri, 9 iunie 2017.
29. Nu se vor emite documente de primire pentru documentele depuse, cu excepția cazului în care sunt solicitate în mod expres. În conformitate cu cerințele JSE, agenții de primire trebuie să întocmească chitanțe speciale de tranzacție.
30. Semnatarilor li se poate solicita să își dovedească autoritatea sau capacitatea lor de a semna prezentul formular de alegere a dividendelor.
31. În cazul în care prezentul formular de alegere a dividendelor este semnat potrivit unei procuri, procura respectivă sau o copie legalizată la notariat a acesteia trebuie trimisă împreună cu acest formular de alegere a dividendelor pentru ca Agentul de transfer din Africa de Sud să observe, dacă nu au observat deja, sau dacă a fost depus la un broker și prezentul formular poartă ștampila brokerului respectiv.
32. În cazul în care există titulari în comun de acțiuni, numai titularul al cărui nume apare primul în registru cu privire la aceste acțiuni trebuie să semneze formularul de alegere a dividendelor.
33. Semnătura de pe acest formular de alegere a dividendelor a oricărei persoane care se află în incapacitate legală va fi însoțită de semnătura părintelui, tutorelui sau reprezentantului legal al persoanei respective, după caz.
34. În cazul în care acționarul este o persoană decedată, acest formular de alegere a dividendelor trebuie să fie însoțit de o copie legalizată a scrisorii de testament, cu excepția cazului în care documentele relevante au fost deja depuse la Agentul de transfer din Africa de Sud sau la un broker, iar acest formular de alegere a dividendelor poartă ștampila brokerului respectiv.
35. Un minor trebuie să fie asistat de către părintele sau tutorele acestuia, cu excepția cazului în care documentele relevante care dovedesc capacitatea sa juridică sunt prezentate sau au fost înregistrate la Agentul de transfer din Africa de Sud.
36. În cazul în care prezentul formular de alegere a dividendelor nu este semnat de acționar, se va considera că acționarul respectiv a numit în mod irevocabil Agentul de transfer din Africa de Sud pentru a pune în aplicare obligațiile acționarului în ceea ce privește alegerea de a primi o distribuție *in specie* sub formă de dividende în numele acestuia.
37. Toate orele indicate sunt ore locale din țara la care se referă.



New Europe Property Investments plc

(Constituită și înregistrată în Insula Man cu numărul de înregistrare 001211V)

(Înregistrată ca societate externă cu răspundere limitată în conformitate cu legile din Africa de Sud, număr de înregistrare 2009/000025/10)

Cod acțiuni JSE: NEP Cod acțiuni BVB: NEP ISIN: IM00B23XCH02
(„NEPI” sau „societatea”)

FORMULAR DE ALEGERE A RĂSCUMPĂRĂRII ȘI RESTITUIRII

Acolo unde este cazul și se aplică, termenii definiți în circulara la care este anexat prezentul formular de alegere a răscumpărării și restituirii, au aceeași semnificație în prezentul formular de alegere a răscumpărării și restituirii.

PREZENTUL FORMULAR DE ALEGERE A RĂSCUMPĂRĂRII ȘI RESTITUIRII ESTE REZERVAT EXCLUSIV UTILIZĂRII DE CĂTRE ACȚIONARIII CARE DORESC SĂ PARTICIPE LA RĂSCUMPĂRARE. ACȚIONARIII CARE AU DEPUȘ UN FORMULAR DE ALEGERE A DIVIDENDELOR NU AU DREPTUL SĂ PARTICIPE LA RĂSCUMPĂRARE.

Instrucțiuni

1. Instrucțiunile complete sunt prezentate în secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară.
2. Pentru fiecare acționar este necesar un formular separat de alegere a răscumpărării și a restituirii.
3. Alegerea trebuie făcută în ceea ce privește întreaga dvs. participație în NEPI.
4. **Partea A** trebuie completată de acționarii certificați din registrul din Africa de Sud, toți acționarii din registrul din Marea Britanie și toți acționarii înregistrați în România care doresc să participe la răscumpărare.
5. **Partea B** trebuie completată de acționarii certificați din registrul din Africa de Sud sau acei acționari care sunt înregistrați în România sau în registrul din Marea Britanie, care doresc să dețină acțiunile lor NEPI Rockcastle în registrul NEPI Rockcastle din Africa de Sud și care au un cont CSDP sau de broker deschis în Africa de Sud.
6. **Partea C** trebuie completată de toți acționarii care au un cont la un broker sau la un CSDP în Africa de Sud.
7. **Partea D** trebuie completată de toți emigranții din și nerezidenții din zona monetară comună care sunt înregistrați în registrul din Africa de Sud și care nu și-au dematerializat încă titlurile de proprietate.
8. **Partea E** trebuie completată de toți acționarii care doresc să dețină acțiunile lor NEPI Rockcastle în registrul european al NEPI Rockcastle și au un cont de custodie sau de brokeraj în Europa prin intermediul căruia pot deține acțiuni în registrul european al NEPI Rockcastle.
9. Formularul de alegere a răscumpărării și a restituirii trebuie păstrat deoarece nu vor fi difuzate copii suplimentare. Se pot solicita copii suplimentare de la Agentul de transfer din Africa de Sud la adresa prezentată în secțiunea „Informații despre societate”.
10. În cazul în care acest formular de alegere a răscumpărării și a restituirii este primit de Agentul de transfer din Africa de Sud cu documentele de proprietate relevante înainte de deschiderea răscumpărării, acesta va fi tratat ca o restituire condiționată. Documentele de proprietate respective predate vor fi deținute de Agentul de transfer din Africa de Sud până la deschiderea răscumpărării. Nu se vor emite documente sau dovezi de primire, cu excepția cazului în care sunt solicitate în mod expres.
11. Vă atragem atenția asupra faptului că, dacă restituiți în avans documentele de proprietate, nu veți putea dematerializa și/sau tranzacționa aceste acțiuni pe JSE de la data predării.
12. În cazul în care tranzația de fuziune nu se va implementa, din orice motiv, Agentul de transfer din Africa de Sud, în termen de cinci zile lucrătoare, ori de la data la care devine cunoscut faptul că tranzația de fuziune nu va putea fi implementată, ori, după primirea ulterioară a documentelor de proprietate predate, considerându-se cea mai îndepărtată dată, vor returna documentele de proprietate relevante acționarilor în cauză, pe riscul acestora, prin scrisoare recomandată la adresa comunicată în prezentul formular de alegere a răscumpărării și a restituirii, dacă este diferită de adresa înregistrată în registrul NEPI.
13. În cazul în care nu furnizați detalii corecte despre un cont CSDP sau de broker în Africa de Sud sau despre un cont de custodie sau de brokeraj în Europa în spațiile prevăzute mai jos, acțiunile NEPI Rockcastle la care

aveți dreptul vor fi deținute în escrow de către Agentul de escrow, astfel cum este detaliat în paragraful 1.2 din secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară.

Formularul de răscumpărare și restituire trebuie să fie transmis Secretarilor de transfer din AS prin e-mail la corporate.events@computershare.co.za între data și ora deschiderii răscumpărării și data și ora închiderii răscumpărării, vineri, 14 iulie 2017.

PLATA TAXEI PENTRU TRANSFERUL VALORILOR MOBILIARE DE CĂTRE ACȚIONARIII NEPI DIN REGISTRUL DIN AFRICA DE SUD ESTE O CONDIȚIE PENTRU EXERCITAREA VALIDĂ A OPȚIUNII DE A PARTICIPA LA RĂSCUMPĂRARE.

Acționarii din registrul din Africa de Sud sunt invitați să consulte secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară, care expune demersurile detaliate pe care trebuie să le întreprindă acționarii în ceea ce privește procedura de efectuare a plății taxei de transfer a valorilor mobiliare.

Partea A: Se va completa de acționarii certificați din registrul din Africa de Sud, toți acționarii din registrul din Marea Britanie și toți acționarii înregistrați în România care doresc să participe la răscumpărare

Vă rugăm să completați detaliile de mai jos cu MAJUSCULE.

Subsemnatul/Subsemnata

cu privire la participarea la răscumpărare:

- am luat la cunoștință prin prezentul că, potrivit tranzacției NEPI am/avem dreptul să primesc/primim fie o distribuție *in specie* realizată de NEPI sub formă de restituire de capital, fie o distribuție *in specie* declarată de NEPI sub formă de dividende, fie să aleg să îmi/ne fie răscumpărate acțiunile NEPI, răscumpărare care se va realiza exclusiv altfel decât din rezultatul reportat, inclusiv din orice sumă descrisă ca fiind o primă de emisiune, pentru decontarea cărora mi/ni se va emite în cele din urmă 1 acțiune NEPI Rockcastle pentru fiecare acțiune NEPI pe care o dețin/deținem la data înregistrării;
- aleg/alegem prin prezentul, în mod irevocabil, să particip/participăm la răscumpărare în ceea ce privește participația mea/noastră întreagă în NEPI și în termenii și condițiile incluse în prezentul formular de răscumpărare și restituire și în circulară;
- am luat la cunoștință că prezentul formular de alegere a răscumpărării și restituirii este aplicabil numai cu privire la acțiunile NEPI pentru care sunt/suntem titular(i) înregistrat(ți) la final de program în data înregistrării (vineri, 14 iulie 2017);
- am luat la cunoștință că pentru decontarea răscumpărării am/avem dreptul numai la acțiunile NEPI Rockcastle cotate, plătite integral, stabilite prin aplicarea raportului de schimb la numărul de acțiuni NEPI deținute de mine/noi la data înregistrării (vineri, 14 iulie 2017);
- am luat la cunoștință că, în urma acestei alegeri, nu am/avem dreptul să primim o distribuție *in specie* (indiferent că este sub formă de restituire de capital sau de dividende); și
- am luat la cunoștință că în cazul în care nu furnizez/furnizăm detalii corecte despre un cont CSDP sau de broker în Africa de Sud sau despre un cont de custode sau de brokeraj în Europa, prin intermediul căruia pot/putem deține acțiuni în registrul european al NEPI Rockcastle, în spațiile prevăzute mai jos, acțiunile NEPI Rockcastle la care am/avem dreptul vor fi deținute în escrow de către Agentul de escrow, astfel cum este detaliat în paragraful 1.2 din secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară.

Semnat în _____ la data de _____ 2017

Semnătura

Asistat de (unde se aplică)

Semnătura

Numărul de telefon de la domiciliu:

Numărul _____ de
telefon mobil:

Adresa de e-mail:

Funcția, numele complet și adresa acționarului/persoana juridică înregistrat(ă)	
Acționarii certificați în registrul din Africa de Sud	Numărul de referință al acționarului:
	Numărul de cont la agentului de transfer (dacă este cunoscut):
Acționari în registrul din Marea Britanie	ID de participare CREST:
	Cont de membru CREST:
Acționari în registrul din România	
	Cod de membru broker:
Acționari individuali	Cont client la broker:
Acționari la custodele din România	Cod membru custode:
	Cont client la custodele din România:
Acționari cu propriul cont de broker	Nume broker:
	Cont broker:

Partea B trebuie completată de acționarii înregistrați care nu și-au dematerializat încă acțiunile NEPI din registrul din Africa de Sud.

Certificatele de acțiuni, actele de transfer certificate și/sau alte documente de proprietate predate:

Numele titularului înregistrat (separat pentru fiecare titular)	Numărul(ele) certificatului(elor): (în ordine numerică)	Numărul de acțiuni NEPI acoperite de fiecare certificat(e) anexat(e)
Total		

Partea C trebuie completată de acționarii înregistrați care nu și-au dematerializat încă acțiunile NEPI din registrul din Africa de Sud sau acei acționari care sunt înregistrați în România sau în registrul din Marea Britanie care au un cont CSDP în Africa de Sud.

Vă rugăm să completați informațiile de mai jos dacă dețineți un cont la un broker sau CSDP și doriți ca respectivul cont să fie creditat cu acțiunile NEPI Rockcastle cotate:

Numele titularului de cont:

Numele brokerului:

Numele CSDP:

Numărul de cont al brokerului:

Numărul de cont al CSDP:

Numărul de telefon al brokerului/CSDP:

Numărul brokerului/CSDP SCA:

Vă rugăm să rețineți: În cazul în care detaliile contului furnizate de dvs. mai sus sunt incorecte sau incomplete, nu va fi posibil să credităm contul respectiv cu acțiunile lisatete NEPI Rockcastle la care aveți dreptul, caz în care acțiunile NEPI Rockcastle vor fi emise către un cont în numele Computershare Nominees Proprietary Limited, care va deține acțiunile respective ca titular înregistrat dar numai pentru și în numele acționarului relevant. Acționarii sunt invitați să consulte secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară, care expune acțiunea detaliată pe care trebuie să o întreprindă acționarii în ceea ce privește procedura pentru a primi acțiunile NEPI Rockcastle.

Partea D trebuie completată de toți emigranții din și nerezidenții din zona monetară comună care sunt înregistrați în registrul din Africa de Sud și care nu și-au dematerializat încă titlurile de proprietate.

Acțiunile NEPI Rockcastle cotate vor fi transmise, în ceea ce privește răscumpărarea, dealerului autorizat în tranzacții valutare care controlează activele blocate ale emigrantului din punct de vedere al Regulamentului privind controlul valutar, astfel cum este numit mai jos pentru controlul acestora și creditate în contul de active blocate al emigrantului.

Numele dealerului autorizat:	
Număr cont:	
Adresa:	

Partea D trebuie completată de toți acționarii menționați mai sus, care doresc să dețină acțiunile lor NEPI Rockcastle în registrul european al NEPI Rockcastle și care au un cont de custodie sau de brokeraj în Europa prin intermediul căruia pot deține acțiuni în registrul european al NEPI Rockcastle.

Vă rugăm să completați informațiile de mai jos dacă dețineți un cont la un custode sau un broker, prin intermediul căruia puteți deține acțiuni în registrul european al NEPI Rockcastle, și doriți ca respectivul cont să fie creditat cu acțiunile NEPI Rockcastle cotate:

Numele titularului de cont:

Numele brokerului:

Numele custodelui:

Numărul de cont al brokerului:

Numărul de cont al custodelui:

Numărul de telefon al brokerului/custodelui:

Numărul de telefon al brokerului/custodelui SCA:

Vă rugăm să rețineți: În cazul în care detaliile contului furnizate de dvs. mai sus sunt incorecte sau incomplete, nu va fi posibil să credităm contul respectiv cu acțiunile NEPI Rockcastle cotate la care aveți dreptul, caz în care

acțiunile NEPI Rockcastle vor fi emise Agentului de escrow, astfel cum este detaliat suplimentar în paragraful 1.2 din secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară. Acționarii sunt invitați să consulte secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară, care expune acțiunea detaliată pe care trebuie să o întreprindă acționarii în ceea ce privește procedura pentru a primi acțiunile NEPI Rockcastle.

NOTE LA FORMULARUL DE ALEGERE A RĂSCUMPĂRĂRII ȘI RESTITUIRII

38. Dacă aveți îndoieli cu privire la completarea acestui formular de alegere a răscumpărării și restituirii vă rugăm să consultați contabilul, consilierul juridic, bancherul, brokerul sau alt consultant.
39. Acționarii trebuie să consulte secțiunea „Demersuri ce trebuie întreprinse de acționarii NEPI” din circulară. Termenii din prezentul formular de alegere a răscumpărării și restituirii au aceeași semnificație ca și în circulară, dacă nu este specificat altfel în context.
40. Acționarii care au ales să primească distribuția sub formă de dividende nu trebui să completeze acest formular de răscumpărare și restituire.
41. Pentru a fi valabil, acest formular de alegere a răscumpărării și restituirii trebuie completat și primit în mod corespunzător de către Agentul de transfer din Africa de Sud în conformitate cu datele și orele de referință menționate în circulară.
42. NEPI își rezervă dreptul de a:
 - 42.1. trata drept nul (caz în care veți primi distribuția *in specie* sub formă de restituire de capital) orice formular de alegere a răscumpărării și restituirii care nu respectă termenii alegerii, instrucțiunile sau circulara; și
 - 42.2. solicita dovada autorității persoanei care semnează acest formular de alegere a răscumpărării și predării, în cazul în care o astfel de dovadă nu a fost încă înaintată sau înregistrată de Agentul de transfer din Africa de Sud.
43. Orice modificare sau corectare a prezentului formular de alegere a răscumpărării și restituirii trebuie să fie semnată în întregime și nu doar parafată.
44. Persoanele care au dobândit acțiuni în NEPI după data publicării circularei la care este anexat prezentul formular de alegere a răscumpărării și restituirii pot obține copii ale formularului de alegere a răscumpărării și restituirii și a documentului menționat de la Sponsorul JSE, Java Capital Trustees and Sponsors Proprietary Limited, 6A Sandown Valley Crescent, Sandton, 2196, începând cu ziua de vineri, 9 iunie 2017 și până vineri, 14 iulie 2017, inclusiv. Circulara va fi, de asemenea, disponibilă pe site-ul societății (www.nepinvest.com), și pe site-ul BVB (www.bvb.ro) începând de vineri, 9 iunie 2017.
45. Nu se vor emite documente de primire pentru documentele depuse, cu excepția cazului în care sunt solicitate în mod expres. În conformitate cu cerințele JSE, agenții de primire trebuie să întocmească chitanțe speciale de tranzacție.
46. Semnatarilor li se poate solicita să își dovedească autoritatea sau capacitatea lor de a semna prezentul formular de alegere a răscumpărării și restituirii.
47. În cazul în care prezentul formular de alegere a răscumpărării și restituirii este semnat potrivit unei procuri, procura respectivă sau o copie legalizată la notariat a acesteia trebuie trimisă împreună cu acest formular de alegere a răscumpărării și restituirii pentru ca Agentul de transfer din Africa de Sud să observe, dacă nu a observat deja, sau dacă a fost depus la un broker și prezentul formular poartă ștampila brokerului respectiv.
48. În cazul în care există titulari în comun de acțiuni, numai titularul al cărui nume apare primul în registru cu privire la aceste acțiuni trebuie să semneze formularul de alegere a răscumpărării și restituirii.
49. Semnătura de pe acest formular de alegere a răscumpărării și restituirii a oricărei persoane care se află în incapacitate legală va fi însoțită de semnătura părintelui, tutorelui sau reprezentantului legal al persoanei respective, după caz.
50. În cazul în care acționarul este o persoană decedată, acest formular de alegere a răscumpărării și restituirii trebuie să fie însoțit de o copie legalizată a scrisorii de testament, cu excepția cazului în care documentele relevante au fost deja depuse la Agentul de transfer din Africa de Sud sau la un broker, iar acest formular de alegere a dividendelor poartă ștampila brokerului respectiv.
51. Un minor trebuie să fie asistat de către părintele sau tutorele acestuia, cu excepția cazului în care documentele relevante care dovedesc capacitatea sa juridică sunt prezentate sau au fost înregistrate la Agentul de transfer din Africa de Sud.
52. În cazul pierderii sau distrugerii unui certificat de acțiuni sau a unui alt titlu de proprietate asupra oricărei acțiuni NEPI, acțiunile NEPI Rockcastle la care aveți dreptul în cele din urmă vor fi emise numai după prezentarea unor dovezi satisfăcătoare că certificatul de acțiuni sau documentul de proprietate relevant a fost pierdut sau distrus și în momentul predării unei despăgubiri, într-o formă și în termeni și condiții aprobate de către NEPI. Formularele de despăgubire pot fi solicitate de la Agentul de transfer din Africa de Sud.
53. În cazul în care prezentul formular de alegere a răscumpărării și restituirii nu este semnat de acționar, se va considera că acționarul respectiv a numit în mod irevocabil Agentul de transfer din Africa de Sud pentru a pune în aplicare obligațiile acționarului în ceea ce privește răscumpărarea în numele acestuia. Toate orele indicate sunt orele locale din țara la care se referă.

